



Dégât des eaux provoqué par locataire du dessus

Par **mimi**, le **22/01/2011** à **11:00**

Bonjour,

Je vous remercie de me donner un peu de votre temps pour me répondre.

J'ai subi un Dégât des Eaux en août 2010 qui a fait l'objet d'une déclaration aux assurances Groupama dont j'ai le double en septembre 2010.

Ce logement était assuré par mon locataire décédé en mai 2010. Le logement se trouvant vide, j'étais en cours de faire assurer les murs avec les deux autres propriétaires de l'immeuble, j'ai un courrier dans ce sens.

Hors, Groupama ne veut pas envoyer d'expert dans mon logement (non loué et pour cause), ni me rembourser des dégâts occasionnés par mon locataire du dessus, il prétexte que je devais être assurée et pour cette unique raison refuse quoi que soit si c'est pas une assurance son interlocuteur. J'ai tout essayé : appelé mon assurance, envoyé lettres recommandées au locataire du dessus, au propriétaire du dessus avec le devis des travaux mais blocage complet avec le dirigeant de Groupama.

Voyez-vous ce logement, c'est ma retraite. Ancienne commerçante, je n'ai pas beaucoup de revenus et personne ne voudra louer mon petit logement dans cet état, je ne touche donc plus mon loyer qui me faisait vivre, je dirai survivre car je n'ai pas beaucoup de force dans la mesure ou j'ai une santé qui me lâche.

Je pense que ça ne regarde pas Groupama si mon logement était en cours d'accord entre les propriétaires pour une assurance des murs. Leur client du premier étage a endommagé mes

murs... quelle est la loi pour ce sujet ?

Merci encore beaucoup pour votre réponse, Michèle.

Par **mimi493**, le **22/01/2011 à 12:36**

Donc vous n'étiez pas assurée. Il vous appartenait, dès le décès de votre locataire d'assurer immédiatement le logement (vous auriez du avoir tout le temps une assurance propriétaire non occupant, ce n'est pas obligatoire, mais très conseillé)

Maintenant, vous devez vous retourner contre le responsable du dégât des eaux.

Par **mimi**, le **22/01/2011 à 13:11**

Madame ou Maître,

Je vous remercie de m'avoir répondu.

Acceptez-vous de me défendre et quel prix ça me coûterait, je n'ai pas bcp d'argent dans la mesure où je n'ai même plus mon loyer.

Le locataire affirme que la faute incombe au propriétaire parce qu'il ignorait l'existence de ce robinet caché qui a fuit. Eux n'ont rien eu. Je précise que le locataire est assuré à Groupama et le propriétaire a une assurance qui couvre les murs.

Dans l'attente de vous lire, je vous remercie aussi de ne pas avoir tardé pour me répondre, ce qui n'est pas le cas pour les courriers envoyés en recommandé avec devis d'estimation des travaux et perte des loyers au locataire et au propriétaire qui ne m'ont donné aucune réponse.

Respectueusement,

Michèle

Par **Endae**, le **22/01/2011 à 13:35**

A combien se monte le montant de la remise en état du logement ? Et y a-t-il un syndic de copropriété ? Et donc une assurance pour la copropriété ?

Par **mimi**, le **22/01/2011 à 14:01**

Réponse à Endea :

Il n'y a pas de syndic, Nous ne sommes que trois propriétaires, le propriétaire du logement responsable des dégâts a contracté une assurance couvrant les murs.
Merci, Michèle

Par **aie mac**, le **22/01/2011** à **17:27**

bonjour

faites établir un devis de remise en état des dommages;
adrezsez à l'assureur du bailleur copie de ce devis, en joignant copie du constat amiable, et en réclamant une indemnisation pour les dommages causés du fait soit de leur assuré, soit du locataire dont leur assuré bailleur répond (ce qui évite la partie de ping pong entre locataire et bailleur).

mentionnez les oppositions de l'assureur du locataire, et que vous ne bénéficiez de couverture ni d'un assureur personnel, ni de celui de la collectivité, inexistants.

demandez réponse sous quinzaine, et passé ce délai sans réponse, faites une mise en demeure de réponse sous huitaine.

à défaut, assignez auprès du tribunal d'instance (avocat non obligatoire).

Par **mimi**, le **22/01/2011** à **18:39**

Merci Aie Mac pour ce temps accordé,

"...en joignant le constat amiable..." vous dites, qu'est ce que c'est ? dois-je faire venir un huissier qui constate le dégât des eaux ?

L'assureur du locataire "Groupama" veut rien savoir parce que je n'étais pas encore assurée pour les murs, quelle assurance doit indemniser, celle du locataire ou celle du propriétaire qui lui, a une assurance pour les murs ?

Vous dites que :

Je dois demander une réponse sous quinzaine... aux deux assureurs ?

Puis une mise en demeure... aux deux assureurs ?

"...A défaut, assigner devant le Tribunal d'instance..." en allant à la gendarmerie et porter plainte ?

Dans une prochaine vie, je fais du droit... promis

Par **mimi493**, le **22/01/2011** à **21:23**

[citation]adrezsez à l'assureur du bailleur[/citation]

c'est elle le bailleur, elle n'était pas assurée et le logement n'avait pas de locataire

A moins que vous parliez du bailleur du locataire responsable du dégât des eaux ?

Par **mimi**, le **22/01/2011** à **22:09**

A toutes ces personnes adorables qui m'aident et que je ne connais pas : mimi493, aie mac, Endae, vous formez cette immense chaîne silencieuse qui oeuvre pour que certains vivent en paix... pour que les choses s'arrangent individuellement et mondialement, merci.

Je résume mon problème :

Je suis propriétaire non occupant d'un logement en rez de chaussée. Nous sommes trois propriétaires dans cet immeuble. Nous avons décidé d'assurer les murs tous ensemble pour Septembre. Mon locataire est décédé en mai, les locataires du dessus ont inondé mon rez de chaussée vide complètement dégoutant et que je ne peux plus louer en l'état.

Une déclaration est faite auprès de Groupama en septembre 2010 (dont j'ai le double), assureur des locataires du dessus.

Groupama ne veut rien faire dans la mesure où je n'étais pas assurée. Pacifica (l'assurance de mon locataire décédé) ne veut rien entendre du fait que mon locataire est décédé deux mois avant. (mai 2010)

Le propriétaire qui loue aux locataires du dessus de mon logement, responsable des dits dégâts a une assurance qui couvre les murs.

La question est : vais-je être dédommagée du fait que je n'ai pas d'assurance qui couvre les murs ? et si je dois être dédommagée, ce sera par qui ?

Puis-je suivre les conseils que vous me donnez Aie mac ?

Ceci dit, je n'ai pas eu de réponse aux dernières questions posées. Il y a bien des lois sur les assurances, je ne dois pas être la seule à vivre cette difficulté.

il est encore temps de vous souhaiter à vous trois plein de moments de joie en récompense du temps que vous avez consacré aux autres.

Michèle (mon vrai prénom)

Par **cloclo7**, le **22/01/2011** à **22:13**

Bonjour

d'après ce que j'ai compris vous n'êtes pas propriétaire du logement responsable du dégât des eaux.

Peu importe que le logement n'ai pas été assuré lors du sinistre dans la mesure où l'origine est déterminée et vient d'un logement qui était assuré.

l'intérêt si vous aviez été assuré c'est que vous auriez été indemnisé par votre assureur dommage qui aurait eu un recours contre l'assureur en responsabilité du sinistre.

Là vous serez indemnisée par l'assureur responsabilité de votre voisin du dessus.

Pour la suite de la procédure vous devrez faire assigner le responsable et son assureur devant soit le tribunal d'instance, soit le tribunal de grande instance selon le montant des dommages

une assignation est une citation en justice, vous devez passer pas un huissier.

dans un cas comme le votre je ne saurai que trop vous conseiller de saisir un avocat afin de bien faire comprendre à la compagnie d'assurance que les conventions inter assurances ne sont pas opposables aux assurés.

Elles ont du mal à comprendre mais à la longue... ça finira par rentrer :-D

selon le montant de vos revenus vous avez peut être droit à une aide juridictionnelle partielle ou totale.*

Bon courage

Par **mimi**, le **22/01/2011** à **22:26**

merci cloclo,

Non, je ne suis pas propriétaire du logement au-dessus mais celui du rez de chaussée inondé et plus assuré.

Donc d'après ce que je lis, je peux avoir gain de cause de mes dommages car effectivement, cette situation dure depuis six mois et ça peut encore durer longtemps.

J'avais décidé d'abandonner et de réparer pour pouvoir louer au plus vite mais maintenant, grâce à vous tous, je vais essayer de me défendre avec un condensé de tout ce que j'ai pu lire, je vais essayer d'en tirer des leçons.

encore merci, Michèle

Par **aie mac**, le **23/01/2011** à **11:44**

[citation]A moins que vous parliez du bailleur du locataire responsable du dégat des eaux ?
[/citation]

oui, bien sûr.

[citation]dans un cas comme le votre je ne saurai que trop vous conseiller de saisir un avocat afin de bien faire comprendre à la compagnie d'assurance que les conventions inter assurances ne sont pas opposables aux assurés.

Elles ont du mal à comprendre mais à la longue... ça finira par rentrer :-D [citation]

la CIDRE, voire la CIDE COP, si c'est ce dont vous faites état, n'ont ici pas vocation à être mises en jeu puisque les assureurs concernés par l'indemnisation initiale du dommage n'existent pas.

pour le reste de la procédure à engager, nous sommes bien OK.

mais avant d'assigner, il me semble préférable de faire une sommation, en récapitulant bien les faits et en rappelant l'absence d'assureur dommage.
des fois que l'assureur RC n'ait pas bien saisi les données du problème...

Par **cloclo7**, le **23/01/2011** à **15:06**

Malheureusement,
je ne suis pas d'accord avec vous sur l'utilité de la sommation avant assignation ...

J'ai dépensé une fortune en Recommandé ar dans mes dossiers pour me rendre compte que l'assureur ne prenait même pas la peine de répondre donc assignation immédiate.

Vous indiquez que le local était assuré deux mois avant la déclaration de sinistre, avez-vous des éléments sur le point de départ du sinistre ...

Par **mimi**, le **23/01/2011** à **15:50**

réponse à cloclo :

Le sinistre a eu lieu en plein mois d'août, la déclaration à l'assureur du locataire du dessus a été faite le 14 septembre 2010. Pour faire avancer les choses et relouer le plus vite possible, j'y suis allée avec ce dit locataire et suis repartie avec le double, c'est bien la peine, "je n'ai pas avancé d'un poil".

L'assureur ne veut pas envoyer d'expert, me dit qu'il ne ferait rien du fait que je n'ai pas assuré après le décès de mon locataire. Vous employez tous des termes que je n'ai pas l'habitude d'utiliser, assigner, mettre en demeure, mais à qui ? ou ?

Serait-ce pas plus simple pour moi d'aller à la gendarmerie tout bêtement et de porter plainte lundi avec l'estimation de perte des loyers, le constat amiable du "dégats des eaux" (double de la déclaration faite par l'assureur "Groupama"), le devis de remise en état des lieux plus la cage d'escalier abîmée qui se monte à 6.110,80 euros (loyers compris jusqu'à Janvier), le double de la lettre recommandée envoyée au propriétaire du logement du dessus.

merci à tous, Michèle

Par **cloclo7**, le **23/01/2011** à **16:15**

Une plainte ne servirait strictement à rien, ce n'est pas un délit d'inonder son voisin du dessous ni de ne pas vouloir l'indemniser.

Une assignation est un acte d'huissier par lequel vous convoquez la compagnie d'assurances devant les tribunaux civil
une mise en demeure est un simple courrier recommandé ar par leque vous "mettez

l'assureur en demeure de "vous indemniser.

Je vous conseille de prendre contact avec un avocat afin qu'il mette en place la procédure.

Par **mimi**, le **23/01/2011** à **16:25**

oui, effectivement, je reconnais la différence, voulez-vous me défendre si vous êtes avocat, combien ça me coûterait ? dois-je vous laisser mon adresse mail ?
merci, Michèle

Par **cloclo7**, le **23/01/2011** à **16:42**

Je suis en effet avocat, cependant je suis avocat parisien, et même si l'eure n'est pas très loin de Paris, j'ai peur que les frais à votre charge restent élevés.

Cependant si l'éloignement géographique ne vous pose pas de pb vous pouvez me contacter par le biais des message privé, je vous adresserai mon adresse email.

Par **aie mac**, le **23/01/2011** à **17:58**

[citation]Malheureusement,
je ne suis pas d'accord avec vous sur l'utilité de la sommation avant assignation ... [/citation]
c'est votre droit le plus strict.
ce n'est pas pour autant que cet avis (pas plus que le mien, d'ailleurs) est sur ce point parole d'évangile.