



Sinistre et assurance propriétaire/locataire

Par **Milou**, le **30/08/2011** à **16:16**

Bonjour à tous,

Je suis locataire d'un studio au rez de jardin dans un immeuble où il y a eu un vol avec effraction il y a de cela deux semaines. Les cambrioleurs sont passés par ma porte (fracture du montant de porte, fracture de la porte, serrure...) et sont repartis par la fenêtre en arrachant deux fers forgés de mon barreaudage au niveau de la fenêtre.

J'ai contacté mon assurance qui m'a envoyé un premier serrurier qui m'a remis la porte le jour même et ensuite un deuxième menuisier/métallurgiste trois jours après. Il y a beaucoup de travaux car la porte doit être remise avec un blindage refaire le montant de porte, la serrure, et refaire le barreaudage au niveau de la fenêtre. Le montant total est approximativement de 3000euros. Il faut savoir que le montant des travaux concernant la porte dépasse les 1600 euros moins la franchise.

Mon assurance m'a clairement dit que si les travaux dépassait 1600 euros moins ma franchise , cela devait basculer sur l'assurance du propriétaire (ou assurance du syndic?).

Ensuite, j'ai prévenu mon propriétaire que les travaux de remise à l'identique allaient dépasser une certaine somme et que son assurance jouera certainement un rôle. (il ne veut pas payer sa franchise d'à peine 200euros, alors qu'il est lui même victime..).

Il pense que le montant des travaux concernant la porte ont été gonflé et il veut remettre les fers forgés lui-même par une soudure (je ne me sens pas du tout en sécurité car ce n'est pas une soudure qui va faire tenir des barreaux en fers forgés...) et ne veut pas entendre parler de nouvelle grille.

Voici mes questions:

1) Le propriétaire est-il obligé de payer sa franchise? Ou peut-il choisir de faire les travaux lui-même? Porte, serrure, grille...?

2) Dans le cas où il paye sa franchise, peut-il refuser certains travaux et pas d'autres (comme refuser la grille par exemple) ?

3) Dans le cas où il décide de faire une soudure lui-même pour le barreaudage, si j'estime que cela n'est pas solide ou que je ne me sens pas en sécurité, que puis-je faire?

4) Le studio fait parti d'un immeuble en copropriété, la grille est donc soumise (sûrement) au cahier des charges du syndic. Est-ce que je peux accélérer les choses sachant que je ne suis pas en sécurité chez moi au rez de jardin sans barreaudage? Est-ce que cela devra être voté en assemblée générale? Ou est-ce que je peux sauter ces étapes sachant que j'ai subi un vol avec effraction?

Merci beaucoup d'avance pour ceux qui me liront!!

Par **chris_Idv**, le **30/08/2011** à **16:35**

Bonjour,

1) Le propriétaire est-il obligé de payer sa franchise? Ou peut-il choisir de faire les travaux lui-même? Porte, serrure, grille...?

Le propriétaire peut faire tous les travaux lui-même.

2) Dans le cas où il paye sa franchise, peut-il refuser certains travaux et pas d'autres (comme refuser la grille par exemple) ?

Le propriétaire doit, à minima, vous mettre à disposition le logement dans l'état stipulé sur l'état des lieux en entrée.

Il peut améliorer le logement par rapport à l'état des lieux initial mais il n'a aucune obligation de le faire, sauf lorsqu'il s'agit d'une mise aux normes obligatoire. Ce dernier cas est excessivement rare (protection des piscines depuis quelques années par exemple).

3) Dans le cas où il décide de faire une soudure lui-même pour le barreaudage, si j'estime que cela n'est pas solide ou que je ne me sens pas en sécurité, que puis-je faire?

Pas grand chose dans la mesure où vous n'êtes pas qualifié(e) pour juger de la qualité du travail réalisé par le bailleur, sauf à faire intervenir un professionnel qualifié qui vous remettra un rapport écrit précisant le caractère insuffisant de la réparation réalisée par le bailleur.

4) Le studio fait parti d'un immeuble en copropriété, la grille est donc soumise (sûrement) au cahier des charges du syndic. Est-ce que je peux accélérer les choses sachant que je ne suis pas en sécurité chez moi au rez de jardin sans barreaudage? Est-ce que cela devra être voté en assemblée générale? Ou est-ce que je peux sauter ces étapes sachant que j'ai subi un vol avec effraction?

Vous n'avez, en qualité de locataire, aucune légitimité pour vous adresser directement au

syndic de gestion de l'immeuble: votre seul interlocuteur est le bailleur.

Le fait d'avoir été victime d'un cambriolage ne vous donne strictement aucun droit supplémentaire vis à vis du bailleur.

La nature des dégats que vous décrivez:

o porte blindée facturée au niveau de la serrure et du montant

ET

o barreaudage arraché au niveau de la fenêtre

est très singulière.

En effet en premier lieu une porte blindée et du barreadage en fer ne s'arrachent pas facilement à moins de disposer d'un outillage approprié.

De plus il est paradoxal que des cambrioleurs qui disposent déjà d'une voie d'entrée et de sortie, à priori longue et difficile à réaliser, en ouvrent une deuxième.

Cordialement,

PS: contrairement à ce que vous semblez croire une soudure (correctement réalisée) est extrêmement solide, d'ailleurs l'assemblage de pièces en fers forgés (neufs) est réalisé avec des soudures.

Par **Milou**, le **31/08/2011** à **10:28**

Bonjour et merci de la réponse,

1) J'imagine que les travaux peuvent être fait par le propriétaire à partir du moment où il y a une remise à l'identique.

A-t-il des délais pour cela?

2) Je crois qu'il y a des normes concernant les grandes fenêtres (ce qui est mon cas)où il est obligatoire d'avoir des barreaux afin que les enfants ou adultes ne puissent pas basculer par la fenêtre, est-ce vrai?

3) Je ne suis certes pas qualifié pour juger de la qualité du travail mais pas besoin d'être métallurgiste ou serrurier pour voir à certains moments qu'un barreau ou une serrure est mal posée. De même que n'importe qui ne peut se prétendre serrurier ou métallurgiste pour refaire des barreaudages..

4) Ok très bien.

J'aimerais ajouter plusieurs précisions, l'immeuble date des années 1950, et l'ensemble porte

et barreaudage est d'époque.

La porte est une simple plaquette de bois type porte d'intérieur où un coup de pied peut la fracturer (je n'ai jamais dit qu'elle était blindée.. c'est après travaux qu'elle sera blindée), ensuite la porte dispose d'une serrure trois points et elle a été fracturée côté gonds, la serrure retenant la porte, il était juste possible de faufler (ouverture circulaire d'à peine 15°). Du coup montant fracturée, porte fracturée, serrure ayant pris un sacré choc..

Voilà pourquoi ils ne sont pas sortis par la porte d'entrée sachant que j'habite juste à côté des escaliers (donc possibilité de croiser quelqu'un).

Concernant le barreaudage, le menuisier m'a dit que ce type de barreaudage n'est pas un barreaudage pour éviter que les cambrioleurs ne pénètrent mais plutôt un barreaudage pour éviter des chutes d'enfants dans l'appart, c'est un élément de sécurité et non de prévention pour les cambriolages. C'est quelque chose qui n'est absolument pas solide (voilà pourquoi cela a été facilement arraché).

Voilà pourquoi je m'inquiète car le barreaudage à la base n'est pas solide (je m'en suis rendu compte car j'ai été cambriolé) et faire une soudure ce quelque chose qui n'est pas solide à la base rend la chose encore moins solide. (de plus mon propriétaire n'a pas le matériel nécessaire).

Ce qui m'inquiète c'est que je serai clairement en sécurité si le propriétaire payait sa franchise car ils comptent remettre un barreaudage de anticambrioleurs en fer plein où une tête d'enfant ne peut pas passer et il compte sécuriser la porte avec beaucoup de renfort en acier qui empêcherait à nouveau ce genre d'acte...

Mon assurance m'a dit que le propriétaire ne pouvait refuser car dans le cas où il ne voudrait pas payer, l'assurance prendrait des travaux à sa charge et se retournerait contre le propriétaire. (si j'ai bien compris) Est-ce vrai?

Ce qui m'embête c'est que j'ai été cambriolé, je ne me sens pas du tout en sécurité et que tout cela ralentit fortement l'ensemble des démarches et des travaux chez moi.... De plus cela est regrettable, pour une question de 200 euros de franchise pour un propriétaire trop près de ses sous (plus de 2500 euros de travaux)...alors que dans l'histoire il aurait des choses neuves et de qualité chez lui où la pose est comprise, son appartement prendrait une plus-value de plus et il n'aurait plus de problème avec ses locataires pendant une vingtaine d'années concernant les cambriolages avec ce genre de travaux...

Merci d'avance
Cordialement.
Milou

Par **aie mac**, le **31/08/2011** à **21:58**

bonjour

[citation]La porte est une simple plaquette de bois type porte d'intérieur où un coup de pied peut la fracturer (je n'ai jamais dit qu'elle était blindée.. c'est après travaux qu'elle sera blindée), [/citation]

en vertu de quel principe entendez-vous imposer à votre propriétaire le remplacement d'une telle porte par une porte blindée?

Par **Milou**, le **01/09/2011** à **08:56**

[citation]

en vertu de quel principe entendez-vous imposer à votre propriétaire le remplacement d'une telle porte par une porte blindée?

[/citation]

En fait ce n'est pas une porte blindée qui va être mise, juste comme la porte en bois a pris plusieurs chocs, il est plus favorable de la renforcer avec des taules en acier (c'est ce que j'appelle blindage ce qui n'est pas un blindage en fait) que de remplacer la porte elle-même (moins onéreux et plus rapide).

Je n'impose en rien cela au propriétaire mais ça était le devis du menuisier avec qui j'ai parlé.

D'ailleurs je retourne la question... Je ne compte pas imposer cela au propriétaire, mais en vertu de quoi pourrais-je lui dire que le menuisier a raison et qu'il vaudra mieux faire ce que le menuisier propose?

Je rappelle c'est un menuisier mandaté par mon assurance avec qui elle travaille depuis 25 ans.

Merci.
Milou

Par **mimi493**, le **01/09/2011** à **14:47**

[citation]je ne compte pas imposer cela au propriétaire, mais en vertu de quoi pourrais-je lui dire que le menuisier a raison et qu'il vaudra mieux faire ce que le menuisier propose?

[/citation] en vertu de rien. Tant que la porte remplit son office de porte, le bailleur remplit ses obligations

Par **psit2**, le **07/01/2013** à **20:58**

bonjour un locataire qui a des dégâts des eaux dans son garage et des dégâts importants est-il assujetti à la franchise **merci**

Par **alterego**, le **07/01/2013** à **23:38**

Bonjour,

Si vous preniez la peine de lire votre contrat, observation à l'adresse de tous les assurés qui négligent de le faire, la question ne se poserait pas.

Le faire est rébarbatif, je sais. Mais quand vous signez le contrat vous en acceptez toutes les conditions et vous vous engagez.

Cordialement

Par **chaber**, le **08/01/2013 à 16:43**

bonjour

quelle est l'origine du sinistre?