



Dégat des eaux ; assurance et propriétaire

Par Visiteur

Nous sommes locataires, depuis 13 ans, dans un immeuble locatif d'une mutuelle, géré par un "syndic" G.

Le 4 aout, pendant que nous étions sortis , le ballon d'eau chaude (responsabilité propriétaire) se rompt ; toutes les pièces de l'appartement (grand séjour + 3 chambres) sont inondées.

Notre assurance immédiatement contactée a pris en charge les interventions immédiates, (pompage, arrachage moquettes et parquets) puis séchage. Un constat a été adressés au syndic G.

Aucune intervention de G, sauf de faire remplacer le ballon.

Nous avons fait faire tous les devis de travaux .

L'expert de notre assurance a organisé une première expertise contradictoire avec l'expert de l'assurance de G, ; absence de représentant du propriétaire.

Nous continuons à payer un loyer, pour un logement insalubre dans un premier temps (humide) ; inconfortable ensuite (sols en béton, murs piqueté)

Première proposition chiffrée de notre assurance le 13 décembre ; devis insuffisant (travaux de peinture divisés par 3 ; non prise en compte de tous les dégats)

Nous ne savons pas comment sont répartis les indemnisations de notre assurance et de celles du propriétaire ; notre assurance nous fait part de grandes difficultés avec l'assurance du propriétaire. (nous avons fait refaire à nos frais la moitié de l'appartement , dont la pose du parquet deux ans plus tôt)

Nous avons contesté immédiatement. Sans réponse actuellement.

Si on arrive à un accord rapidement , si les entreprises sont libres etc au mieux nous pourrions réintégrer un logement remis en état fin mars soit 8 mois après le sinistre. (les travaux de remise en état sont estimés à 6 semaines).

Nous avons demandé à notre propriétaire une adaptation du loyer .

Aucune réponse si ce n'est de nous demander de lui fournir (4, 5 mois après le sinistre et 2,5 mois après l'expertise contradictoire où il n'était pas présent) ; le devis des travaux que nous avons demandé aux entreprises.

Questions

- dans quelle mesure le propriétaire est-il en droit de refuser toute adaptation de loyer ? quels sont nos droits et que pouvons nous faire ?

- comment poursuivre nos relations avec notre propriétaire ? pour le moment nous gérons tout ; le propriétaire rien ; sa demande de lui transmettre, si tardivement, le devis des travaux est-elle légitime ; peut-il remettre en cause le processus actuel où nous gérons le sinistre en direct avec notre assurance du fait de son absence ? que pouvons nous faire si la seconde proposition ne c

Par Visiteur

Cher monsieur,

dans quelle mesure le propriétaire est-il en droit de refuser toute adaptation de loyer ? quels sont nos droits et que pouvons nous faire ?

Il convient de lire attentivement votre contrat d'assurance mais en principe, tous les préjudices résultant du dégât des eaux doivent être indemnisés par votre propre assurance. En effet, les conventions inter-assurances CIDRE et CID-COP prévoient que c'est l'assurance du locataire qui doit indemniser ce dernier, justement pour éviter ce que vous êtes en train de subir: Multi-expertises, partage des responsabilités entre assurances, perte de temps pour obtenir une indemnisation.

Si l'assurance ne vous indemnise pas, vous pouvez la poursuivre elle même ou alors poursuivre votre bailleur qui est obligé de garantir la jouissance paisible du logement.

comment poursuivre nos relations avec notre propriétaire ? pour le moment nous gérons tout ; le propriétaire rien ; sa demande de lui transmettre, si tardivement, le devis des travaux est-elle légitime ; peut-il remettre en cause le processus actuel où nous gérons le sinistre en direct avec notre assurance du fait de son absence ?

Continuez donc ainsi. Clairement, un dégât des eaux ne peut être bien géré que par le locataire en place. Les bailleurs,

bien que juridiquement responsables, ne sont pas à même de gérer ces situations, d'une part parce qu'ils ne sont pas sur les lieux, d'autre part parce qu'ils s'en désintéressent complètement.

Évidemment, si le bailleur ne joue pas le jeu, ou si l'assurance refuse une indemnisation pourtant justifiée, n'hésitez pas à agir directement contre le bailleur, avec si besoin est, une assignation devant le tribunal d'instance où la saisie de la commission départementale de conciliation locataire/bailleur.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour
je vous remercie pour cette réponse rapide et détaillée qui nous conforte dans les démarches que nous avons entreprises.
Néanmoins pouvez vous nous préciser, par rapport à notre question : sommes nous en droit de demander à notre propriétaire une "adaptation " de notre loyer, en complément de l'indemnisation que nous proposera notre assurance ?
En vous remerciant

Par Visiteur

Bonjour
je vous remercie pour cette réponse rapide et détaillée qui nous conforte dans les démarches que nous avons entreprises.
Néanmoins pouvez vous nous préciser, par rapport à notre question : sommes nous en droit de demander à notre propriétaire une "adaptation " de notre loyer, en complément de l'indemnisation que nous proposera notre assurance ?
En vous remerciant

Par Visiteur

Cher monsieur,

Néanmoins pouvez vous nous préciser, par rapport à notre question : sommes nous en droit de demander à notre propriétaire une "adaptation " de notre loyer, en complément de l'indemnisation que nous proposera notre assurance ?

Oui et non, mais promis ce n'est pas une réponse de Normand (mais je n'ai rien contre ces derniers).

L'indemnité d'assurance doit normalement comprendre l'entier préjudice résultant du dégât des eaux. Il appartient donc à cette dernière de vous allouer une indemnité propre à réparer la diminution de jouissance résultant du temps que vont mettre les réparations pour se réaliser.

Toutefois, si une telle couverture n'est pas prévue dans votre contrat, ou si l'assurance vous offre une indemnisation ne permettant pas de réparer l'intégralité de ce préjudice, vous pouvez alors vous retourner contre votre bailleur afin de réclamer une diminution de loyer.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour
merci pour cette réponse, rapide et précise...avec quelques emprunts aux coutumes normandes, ce qui me semble inévitable dans ce type de situation ; nous allons donc poursuivre notre action, en étant, avec vos réponses, rassurés de son bien-fondé.
En vous souhaitant une bonne fin de week-end...
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie pour vos propos et vous souhaite, à mon tour, une très bonne fin de week-end.

Très cordialement.

Par aie mac

bonjour

En effet, les conventions inter-assurances CIDRE et CID-COP prévoient que c'est l'assurance du locataire qui doit indemniser ce dernier, justement pour éviter ce que vous êtes en train de subir: Multi-expertises, partage des responsabilités entre assurances, perte de temps pour obtenir une indemnisation.

CIDRE et CIDE COP ne sont pas applicables ici;

la CIDRE compte tenu du montant manifeste des dommages, la CIDE COP parce que c'est un immeuble locatif et non une copropriété.

c'est donc sous le régime du droit commun que ce dossier est traité.