



Sinistre habitation

Par moubamel

Bonjour ,

Mon habitation en location a été sinistrée le 22 Juillet 2023 par un incendie et le séjour à été endommagé avec le balcon.

le contrat de location est suspendu à ce jour avec pour motif que l'assureur de ma locataire met trop de temps pour finaliser son expertise! selon les dires de la gestionnaire locative .

Mon assurance , suite au rapport d'expertise , a accepté de verser l'indemnité pour les frais de travaux.
que je n'ai pas encore eu à ce jour.

comme je suis en déplacement , j'ai opté pour une mise en gestion locative auprès d'une agence immobilière .
laquelle m'envoie un compte rendu de gestion dans lequel sont mentionnés environ 15000 Euros de frais de travaux
sans m'en avoir informé au préalable ni obtenir mon consentement.
en me signifiant que c'est une avance et que je dois les rembourser via mon assurance .
est ce légal ?

autre point ,je n'ai pas opté pour la résiliation du contrat de location, mais est ce que je suis en droit de demander une indemnité de perte des loyers à ma locataire? en précisant que ma locataire a une responsabilité indirecte dans l'incendie .

MERCI BIEN .

Par chaber

bonjour

sinistre du 22 juillet 2003: selon la date d'expertise vous devriez déjà être indemnisé par votre assureur qui a fait expertiser, a charge pour lui de se retourner contre le locataire et son assureur selon les art 1732 et 1733 du code civil
La perte de loyer se limite à la durée des réparations, éventuellement à compter du jour du sinistre

Qu'appellez-vous responsabilité indirecte dans l'incendie

Par moubamel

Bonjour ,

Merci pour votre retour ,
le sinistre remonte à 2023 en Juillet de l'année dernière.

Selon ce qui m'a été dit par la gestionnaire , l'origine de l'incendie vient du voisinage plus haut.
mais une "origine inconnue" a été conclue .

ma locataire avait entreposé des sacs de linges sur le balcon qui se sont inflammés ce qui a eu pour conséquence la propagation de l'incendie à l'intérieur .

Est ce que ces détails doivent se trouver sur le rapport d'expertise s'ils sont importants ?
Merci .

Par chaber

bonjour

Avez-vous copie du rapport d'expert?

Mon assurance , suite au rapport d'expertise , a accepté de verser l'indemnité pour les frais de travaux.
que je n'ai pas encore eu à ce jour.

Pour un sinistre de cette ampleur les assureurs règlent en général dans les 2/3 mois au plus après l'expertise

Faites une LRAR à votre assureur en réclamant votre indemnisation

Par moubamel

Bonjour,
Merci pour le conseil.

j'ai demandé des explications mais par e-mail seulement ,
jusqu'à présent, je n'ai reçu qu'un email m'informant que l'indemnisation travaux était acceptée.

je vais sans tarder envoyer un courrier en LRAC à mon assurance.

je pense qu'une copie du rapport d'expertise doit se trouver chez la gestionnaire locative qui est mandatée .
je n'ai rien reçu à ce jour. je pense que de ce côté aussi le job n'a pas été fait .

Merci

Par chaber

Tenez nous informés du suivi

Par moubamel

Bonjour,

j'ai demandé a voir une copie de l'expertise et j'ai appris qu'il n'y avait pas encore à ce jour d'expertise finale rendue !
avec pour motif qu'il n'y a pas d'entente sur les responsabilités de tous dans ce sinistre.

est ce qu'il n'y a pas de délai légal à respecter ?!

Mon assurance m'a informé aussi qu'il y avait un recours contre l'assurance de ma locataire.

Merci Bien .

Par chaber

bonjour

j'ai demandé a voir une copie de l'expertise et j'ai appris qu'il n'y avait pas encore à ce jour d'expertise finale rendue !
avec pour motif qu'il n'y a pas d'entente sur les responsabilités de tous dans ce sinistre.

Depuis juillet 2023 c'est un peu curieux que les dommages de votre appartenant ne soient pas chiffrés par l'expert et
indemnisés par votre assureur selon votre assurance PNO

Mon assurance m'a informé aussi qu'il y avait un recours contre l'assurance de ma locataire.

je n'ai jamais vu faire un recours (ou réclamation) non chiffré
Votre gestionnaire n'a-t-il pas reçu une copie du rapport d'expert?

Par moubamel

Bonjour,

non, elle affirme qu'elle n'a pas reçu l'expertise finale pour cause de désaccord entre les experts .

elle m'a juste transmis le contact d'un expert pour en savoir plus .

cordialement .

Par chaber

bonjour

LRAR à votre assureur en demandant une explication

Par moubamel

Bonjour ,

Mon assureur dégage sa responsabilité dans ce retard .
il m'a expliqué que c'est l'assureur de l'immeuble qui n'a toujours pas rendu son expertise chiffrée .
et tant que cela n'a pas été fait, c'est impossible de verser l'indemnisation.

est ce que j'ai le droit d'exercer un recours contre l'assurance de l'immeuble dans ce cas ?

Merci !

Par chaber

si vous avez une protection juridique consultez la pour vérifier si elle peut intervenir

Par moubamel

ok merci bien . non je n'ai pas de protection juridique.

Mon assureur m'a dit que la situation allait se débloquer dans une dizaine de jours. donc je préfère temporiser en envoyant un courrier au syndic de l'immeuble pour lui demander de relancer l'expert en question dans les plus brefs délais .

Si la situation ne se débloque pas , je pense faire appel à un avocat .

Autre point : est ce que l'agence en charge de la gestion locative est en droit d'entamer des travaux de remise en état sans m'avoir informé au préalable et surtout sans attendre l'expertise chiffrée définitive ?
parce que si l'indemnisation ne couvre pas tout les frais de travaux (la somme est assez élevée) , je serai débiteur vis à vis de l'agence immobilière.
Avec mes remerciements .

Par yapasdequoi

Bonjour,
Relisez le mandat qui définit les actions que l'agence a le droit de faire à votre place.
Normalement elle doit vous présenter les devis pour signature et c'est vous qui passez commande des travaux, pas l'agence. Sauf si l'assureur couvre tout et que vous lui avez confié la réalisation des travaux.

Par moubamel

Bonjour ,

Le mandat stipule dans la section travaux qu'il faut mon accord écrit pour s'engager dans des travaux qui dépassent 200 Euros.

je n'ai été ni informée au préalable et donc pas donner d'accord écrit pour les travaux de remise en état .

J'ai abordé le sujet avec la gestionnaire , elle m'a répondu de ne pas m'inquiéter parce que mon assurance va couvrir les frais sans problèmes vu l'ampleur du sinistre .

Mais comment peut - on confirmer ça tant que l'expertise chiffrée définitive n'a pas été rendue ?!

Si l'indemnisation ne couvre pas tt les frais , qu'est ce que je peux faire si l'agence immobilière me met dans une situation de débiteur forcé ?

Merci .

Par yapasdequoi

Il n'y a aucune raison que l'agence vous mette dans une telle situation.

Par chaber

vous avez un contrat que l'assureur se doit de respecter, peu importe les responsabilités
Vous avez mentionné un sinistre important. Dans un tel cas un expert d'assuré aurait été très utile.

Est-ce que le logement est encore occupé? Subissez-vous une perte de loyers? si oui cela entre également dans votre préjudice.

Par moubamel

ok merci .

la locataire a été relogée ailleurs temporairement et le
contrat est suspendu depuis le sinistre donc juillet 2023.

Par chaber

la locataire a été relogée ailleurs temporairement et le
contrat est suspendu depuis le sinistre donc juillet 2023.
Ok pour le bail mais pas pour le contrat d'assurances.

Par moubamel

oui le contrat d'assurances reste maintenu.

Le syndic de l'immeuble n'a pas répondu à mon courrier lui demandant de contacter l'assureur de l'immeuble pour qu'il rende son expertise . c'est assez curieux ...

Je vous tiens au courant ,
Merci pour vos conseils .

Par chaber

le syndic de l'immeuble n'a pas à vous répondre. Il a fait la déclaration à l'assureur de la copropriété.
Néanmoins à sa place j'aurais déjà relancé cet assureur et son expert vu le retard apporté

Personnellement devant un sinistre important j'aurais mandaté un expert d'assuré chargé de défendre mes intérêts

Par moubamel

Bonjour ,

j'ai enfin reçu une réponse positive de mon assureur pour recevoir mon indemnisation due pour couvrir les frais de travaux. à presque une année du sinistre !

Des factures acquittées sont exigées pour recevoir le montant complet de l'indemnisation.

et concernant la perte des loyers , bien que se ne soit pas un droit acquis , ils m'ont dit que c'était à moi personnellement de les réclamer à l'assurance de ma locataire .

est ce que je dois envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception à l'assurance de ma locataire ?

Merci .

Par moubamel

Bonjour ,

Je voudrais savoir svp si je dois demander la perte de loyer à l'assurance de ma locataire par l'intermédiaire d'un avocat ou est ce que je peux le faire en adressant un courrier personnel et suivi ?

Merci.

Par chaber

Puisque vous connaissez l'assureur de votre locataire et les références du dossier sinistre LRAR à celui-ci avant de passer en conciliation

Par moubamel

C'est noté . Merci bien !

Par moubamel

Bonjour ,

J'ai bien envoyé un courrier LRAR et celui-ci est bien arrivé à destination à l'assurance de ma locataire mais je n'ai eu aucun retour depuis. cela fait plus de un mois.

Est ce qu'il y a un délai légal pour la réponse ?
et s'il a été dépassé , l'intervention d'un avocat est- elle nécessaire ?

Merci.