



Prescription de 3 ans (article 7-1 de la Loi n° 89-462)

Par denmir

Bonjour,

Une maison dont je suis propriétaire bailleur a été incendiée en février 2021.

L'estimation des dégâts et coûts de reconstruction par les experts des deux assureurs a abouti en juin 2023, attendant, semble-t-il, l'expertise judiciaire demandée par l'assureur de mon locataire achevée le 31 juillet 2023.

Suite à cette expertise judiciaire qui ne montre pas ma responsabilité, mon assureur a demandé en octobre 2023, par voie d'avocat, à l'assureur de mon locataire le remboursement du coût de reconstruction ainsi que les loyers perdus jusqu'à la fin de l'expertise judiciaire.

Suite à la satisfaction de cette requête, en janvier 2024, j'ai fait savoir à mon assureur que je réclamaiss aussi le remboursement des loyers jusqu'à reconstruction de la maison (estimée entre 1 et 2 ans après fin des expertises).

Trois mois plus tard, en avril 2024, mon assureur me répond qu'il ne peut plus tenter aucune action contre mon locataire en raison d'une prescription de 3 ans prévue par l'article 7-1 de la Loi n° 89-462 : "Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit".

Mais quel est, d'après vous, le jour où j'ai connu les faits qui me permettent de demander un remboursement ?

-le jour de l'incendie ? auquel cas il y a réellement prescription..

-la fin de l'expertise des dégâts qui seul me donne un chiffre à demander à mon locataire ?

-la fin de l'expertise judiciaire sur le contenu de laquelle j'appuie et justifie ma demande ?

Quelqu'un a-t-il une réponse claire à cette question, qui me permettrait de répondre aux pressions de mon assureur à le tenir quitte de toute autres actions ?

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Je suis perplexe. Il serait intéressant de connaître la vision de Chaber qui connaît bien le domaine des assurances.

Votre locataire est présumé par la loi responsable de l'incendie. Il a déclaré le sinistre et n'a pas contesté sa responsabilité. Si j'ai bien compris, l'assureur du locataire a également admis le principe qu'il vous devait réparation du sinistre.

Cet assureur a demandé une expertise judiciaire et l'expert a rendu ses conclusions le 31 juillet 2023.

J'ai le sentiment qu'on vous ballade.

Je n'ai pas compris à quel titre agit votre assureur. Au titre d'assureur de dommages subis sur votre maison ou au titre d'une assistance juridique ?

Dans la première hypothèse, c'est lui qui vous indemnise et il a une action récursoire contre l'assureur du locataire ce qui n'est pas votre affaire. Il ne peut donc vous opposer l'argument de la prescription d'une action contre le locataire. Ce qui vous intéresse est ce que vous pouvez exiger de votre assureur. Le délai de prescription contre ce dernier est de deux ans selon les modalités définies à l'article L114-2 du code des assurances. Il ne me semble pas que votre action contre votre assureur soit éteinte.

Dans la seconde hypothèse votre assureur ne fait que vous assister et il vous appartient d'agir contre l'assureur du locataire. L'action dérivant d'un contrat de location, le délai de prescription est de trois ans. Mais encore faut-il savoir de quelle action il s'agit et quel est le point de départ du délai de prescription.

Le principe de votre indemnisation par l'assureur de votre locataire étant acquis, reste à déterminer le montant de cette indemnisation. Le montant estimé par l'expert n'est connu que depuis le 31 juillet 2023. Le délai de prescription de votre action visant à déterminer le montant dû par l'assureur du locataire commence donc le 31 juillet 2023.

En conclusion ma vision des choses est qu'il n'est pas trop tard pour réclamer une indemnisation correspondant au temps pendant lequel votre maison ne pourra être remise en location.

Par denmir

merci beaucoup de votre réponse, qui me conforte dans l'interprétation du texte de loi (un des faits qui me permettent d'exercer mon droit à réparation des dommages est l'évaluation des dommages par les experts).

Mon assureur intervient en effet en partie en assistance à mon action contre mon locataire : il a demandé à l'assureur du locataire la somme qu'il m'a versée en partie à la fin des expertises et va me verser en complément sur facture pour reconstruction , et une partie seulement des loyers perdus pour cause du sinistre.

Une fois la demande acceptée par l'assureur de mon locataire (moyennant quittance de ma part de toute action ultérieure), il est clair que mon assureur est remboursé de ce qu'il m'a donné, et que nos intérêts divergent désormais.

Je veux récupérer les 1 ou 2 ans de loyers perdus qui correspondent au temps de reconstruction.

Il ne tient pas semble-t-il à redemander cette somme complémentaire, et encore moins à tenter une action en justice.

Mais comme il ne veut pas afficher cette désolidarisation, il me ballade et me la pression avec tous les arguments possibles ("on risque de perdre", puis désormais "il ya prescription") pour que je signe une "quittance entière et sans réserve", et que je les "subroge dans tous mes droits et actions contre tout tiers responsable de ce sinistre, à quelque titre que ce soit."

Comme je conteste cette supposée prescription, ils m'opposent que si la transaction échoue en raison de l'absence de cette quittance, le préjudice causé à mon assureur me fait "risquer une déchéance de garantie telle que prévue par le Code des assurances".

Bref, comme vous l'avez supposé, ils me baladent.

Par Nihilscio

Je pense qu'il faudra en passer par le tribunal. Vous aurez besoin d'un avocat.

Il a fallu près de trois ans pour que les assureurs évaluent les coûts de reconstruction comme s'il était plus compliqué de savoir combien cela coûte que de le faire. C'est aberrant et pitoyable. S'ils étaient plus efficaces, les assureurs concernés auraient déjà reconstruit votre maison et la question des loyers perdus ne se poseraient pas.

Par denmir

En réalité, la reconstruction ne pouvait pas commencer tant que l'experte judiciaire n'avait pas "libéré" les lieux.

Les experts des dommages n'étaient donc pas pressés et ils ont déposé leur PV 1 mois avant la fin de l'expertise judiciaire.

Mais, comme leur estimation est de 100000 euros inférieure au seul devis que nous avons obtenus (eux et moi), j'ai perdu du temps ensuite à trouver une autre entreprise, forcément moins disante. Je vais signer un devis bientôt, mais ca aura pris au moins 1 an avant que les travaux commencent réellement, contre 5 mois estimés.