



Litige location saisonnière

Par Mr_Elan

Bonjour,

L'année dernière, j'ai rejoint durant une semaine un ami qui avait loué une maison en Bretagne avec sa famille. Mon ami avait trouvé cette location saisonnière via Leboncoin, et le contrat de location avait été fait à son nom.

Durant le séjour, en ouvrant simplement le micro-ondes pour l'utiliser, un plat en céramique qui se trouvait posé au-dessus de celui-ci (que personne n'avait utilisé ni même remarqué) est tombé sur le sol en parquet de la cuisine/salle de séjour. Le plat a cassé en plusieurs morceaux.

A la fin du séjour, mon ami a signalé au propriétaire que j'avais fait tombé ce plat, et que je comptais évidemment lui rembourser.

Quelques jours après, le propriétaire envoie un SMS à mon ami pour lui dire que le plat cassé avait abîmé le parquet (en montrant une photo avec 4 petites rayures superficielles sur deux lattes). Il ajoute qu'en faisant tomber le plat, nous aurions causé également un petit impact sur la porte du frigo.

Il nous demande cent euros pour le plat cassé, et deux cents euros pour changer la porte du frigo.

Aucune des différentes personnes présentes durant la location ne se souvenant avoir vu un quelconque impact sur le frigo, nous lui répondons que nous pouvons sans problème lui rembourser son plat, mais que nous avons un sérieux doute sur notre responsabilité par rapport à la porte du frigo, surtout au vu de sa hauteur.

Mon ami et le propriétaire conviennent donc de contacter leurs assurances respectives. Mon ami donne les coordonnées de son assurance au propriétaire, qui les lui demande.

Tout cela se fait de manière cordiale, par téléphone, mails et SMS.

Quelques temps après, un courrier annonçant qu'une expertise doit avoir lieu, avec un expert de l'assurance du propriétaire. L'assurance de mon ami lui ayant indiqué qu'elle ne couvrait pas les locations saisonnières, elle envoie tout de même un expert le même jour.

Etant à l'autre bout de la France (1000km), nous ne pouvons être présents à leurs côtés le jour de cette expertise.

Première surprise, le propriétaire a non seulement mis un devis pour son plat et son frigo, mais également pour une réfection totale du parquet de sa salle de séjour.

Le rapport d'expertise signé par les deux experts va dans le sens du propriétaire.

Le propriétaire reçoit ensuite de son assurance 5850€ d'indemnités correspondant à la réfection du parquet, au changement de la porte du frigo et au rachat d'un plat.

Ni l'assurance de mon ami, ni la mienne ne souhaitent prendre en charge cette somme.

L'assurance du propriétaire réclame donc cette somme à mon ami.

Nous avons fait faire un devis par un menuisier pour la correction d'un défaut de parquet superficiel. Une opération qui d'après lui est facile à réaliser et représente moins d'une heure de travail, il s'étonne également de la nécessité de changer l'intégralité du parquet pour un défaut si mineur.

Le devis a été transmis à l'assurance, en expliquant que quelques rayures sur un parquet ne rendent ni la maison inhabitable ni inlouable, et que la réfection totale du parquet semble disproportionnée.

Mais celle-ci ne veut rien entendre et a transmis le dossier à son service de recouvrement, affirmant que l'expertise contradictoire est opposable.

Ni moi ni mon ami n'avons déjà eu affaire à un litige de ce type, mais payer 5850€ pour quelques rayures superficielles nous semble vraiment excessif.

Quelle est la valeur légale de l'expertise réalisée, qui a été réalisée en notre absence?

Avons-nous encore un recours quelconque?

Je n'ai aucune notion de droit et ne sais vraiment pas ce que je peux faire dans cette situation.

Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La responsabilité civile est en général couverte en cours de villégiature par la plupart des MRH. Votre ami a-t-il bien vérifié ?

Il a vraiment loué un logement de vacances sans être assuré en RC ?

A-t-il au moins une garantie "défense/recours" qui pourrait l'assister ?

Il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée ? de sortie ?

Il y a bien cet article du code civil mais je ne sais pas si vous pouvez le faire valoir dans votre litige.

Article 1731

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Vu l'enjeu, vous auriez intérêt à consulter un avocat.

Par Mr_Elan

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Nous avons bien tous les deux une assurance MRH, mais aucune des deux ne couvre ce type de litige (uniquement incendie, explosion, etc...). L'assistance juridique ne couvre donc pas non plus ce type de litige...

Et non, il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée ou de sortie.

Je vais donc avoir besoin de consulter un avocat.

Bonne journée.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'expertise de votre assureur ne vous engage absolument pas. Ce n'est qu'un avis.

Soit vous trouvez un accord avec le propriétaire ou son assureur, soit vous refusez ce qu'il vous réclame et il lui appartiendra de porter l'affaire en justice. En cette hypothèse vous auriez intérêt à demander une expertise judiciaire.

Par chaber

bonjour

Mais celle-ci ne veut rien entendre et a transmis le dossier à son service de recouvrement, affirmant que l'expertise contradictoire est opposable.

Une expertise est dite contradictoire lorsque vous êtes convoqué par LRAR avec un délai de 21 jours

Par yapasdequoi

Sans état des lieux, les rayures sur le parquet et sur le frigo peuvent avoir eu lieu bien après votre départ ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Une expertise est dite contradictoire lorsque vous êtes convoqué par LRAR avec un délai de 21 jours

Sauf que :

- l'assureur du locataire ayant délégué un expert n'était pas subrogé dans les droits du locataire, bien au contraire, il avait fait savoir que le dommage n'était de toute façon pas indemnisable au titre du contrat d'assurance ;
- cet expert ne détenait pas un mandat l'habilitant à se prononcer au nom du locataire.

Dans ces conditions l'expertise n'était pas contradictoire.

Par Mr_Elan

Merci pour vos réponses.

L'expertise de votre assureur ne vous engage absolument pas. Ce n'est qu'un avis.

Soit vous trouvez un accord avec le propriétaire ou son assureur, soit vous refusez ce qu'il vous réclame et il lui appartiendra de porter l'affaire en justice. En cette hypothèse vous auriez intérêt à demander une expertise judiciaire.

Le problème est que l'assureur du propriétaire l'a déjà indemnisé.

Ensuite l'assurance du propriétaire a réclamé la somme à l'assurance du locataire, qui comme prévu a refusé de prendre en charge ce type de litige. L'assurance du propriétaire nous réclame donc la somme directement.

Nous n'avons pas eu la possibilité de trouver un accord avec le propriétaire suite à l'expertise.

Lui a probablement vu une opportunité de recevoir 5850? donc ne nous a pas contacté.

Par Nihilscio

Qu'un propriétaire surestime un dommage est chose courante mais qu'un assureur lâche une somme extravagante est étonnant. Ce n'est toutefois pas parce que l'assureur de votre adversaire a estimé les dommages à un certain prix que vous êtes condamné à payer sans discuter. En cas de litige, c'est le juge qui tranche. Un expert d'assurance n'est pas un juge. Si, véritablement, vous n'avez pas tout saccagé, il n'y a pas lieu de vous faire payer une remise à neuf de l'appartement. Bizarre. Je pense que la consultation d'un avocat est nécessaire.

Par Mr_Elan

Voici la photo des "dégâts" qui conduiraient à refaire totalement le parquet de la salle de séjour...

La photo avait été prise et envoyée par le propriétaire.

[url=https://ibb.co/WzSvHv7]https://ibb.co/WzSvHv7[/url]