



Refus de prise en charge RC suite chute locataire

Par thomasgiraud

Bonjour,

Je fais de la location saisonnière et, en 2022, un locataire et son épouse se sont assis sur un garde corps. Le garde corp a cassé, le locataire a fait une chute de 3 mètres. Il a eu de nombreuses fracture et l'os frontale cassé. Son épouse a eu reflexe de se lever.

Son assurance a donc contacté mon assurance PNO et depuis le sinistre il y a eu de nombreux échanges.

Hier, j'ai reçu un courrier de l'assurance de mon locataire me demandant de payer les dégâts matériel (téléphone, lunettes...)et surtout, en indiquant a la fin du courrier que j'allai recevoir une réclamation concernant les dégâts corporel du locataire. Car mon assurance a indiqué les éléments suivants (en joignant une copie de leur courrier) :

"La garantie Responsabilité civile propriétaire du contrat souscrit par *moi couvre uniquement "les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que [le propriétaire] peut encourir en raisons de dommages matériels causés aux locataires ou autres occupants du bâtiment assuré, à condition que ces dommages résultent d'un évènement couvert au titre des garanties incendies et évènements assimilés ou Dégâts des eaux, et surviennent a l'adresse indiquée dans les Conditions Particulières".

En gros je ne suis pas couvert... et donc je dois m'attendre a payer aussi les dégâts corporel du locataire.

J'ai appelé mon assurance et elle me demande de transférer ce courrier, que l'assurance adverse n'aurai pas dû me contacter en direct. que les discussions étaient en cours. mais je suis très inquiet.

D'autre part, l'assurance de mon locataire indique que cet accident engage ma responsabilité sur le fondement des articles 1719 et suivants du code civile.

Je précise que cette barrière a été récemment entretenu (facture a l'appuie).

Merci pour vos conseilles.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je ne vois pas ce que l'article 1719 implique dans votre situation.

Et qu'entendez-vous par "facture d'entretien" du garde-corps ? Vous pourriez mettre en cause l'assurance de l'artisan qui a posé ce garde-corps.

Article 1244

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction.

Il y a un médiateur de l'assurance à saisir si le litige persiste.

Par thomasgiraud

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

l'article 1719 stipule :

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Dans mon cas je peux être mis en cause pour le non entretien de la rambarde. Hors j'ai bien réalisé les travaux d'entretien et peinture du garde corps. Le garde corps date de la construction de la résidence (1970).

Par Isadore

Bonjour,

Oui, l'artisan peut avoir mal fait son travail.

Il faut voir si la responsabilité du locataire n'est pas partiellement engagée, surtout si le garde-corps a été rénové récemment. Un garde-corps n'est en général pas prévu pour que des gens s'assoient dessus. C'est censé être solide, mais à force d'un usage "non orthodoxe" de la chose, elle a pu être fragilisée.

La cause de la rupture va être déterminante : entretien mal réalisé, mésusage de la part du locataire...

Par yapasdequoi

La peinture n'empêche pas le garde-corps de tomber...

Par thomasgiraud

Bien sûr que la peinture n'empêche pas la rambarde de tomber...

Voici le contenu de la facture ;

Reprise des piliers jardinières
et bas de mur maison ,reprise
des enduits et mise en
peinture

Mise en peinture de la
rambarde terrasse

Il s'agit de jardinière en béton avec des traverses aussi en béton.

Par yapasdequoi

Si ce travail d'entretien touchait la solidité (je ne sais pas l'affirmer) vous pouvez mettre en cause l'assurance pro de l'artisan.

Par Rambotte

Bonjour.

Le garde-corps date de la construction de la résidence (1970)

Doit-on comprendre que le logement est un appartement en copropriété ?

Les balcons et garde-corps sont-ils des parties communes à jouissance privative ?

Auquel cas, ce serait peut-être l'assurance RC de la copropriété qu'il faudrait actionner ?

Par thomasgiraud

Il s'agit d'un bâtiment composé de trois appartements dont je suis le seul propriétaire.

Par thomasgiraud

Par la facture d'entretien je cherche juste à prouver le bon entretien de la résidence.

Par yapasdequoi

L'entretien (esthétique) ne suffit pas. Il faut aussi assurer la sécurité et donc une bonne solidité des garde-corps.

Vous ne couperez pas à une expertise.
Consultez un avocat.

Par thomasgiraud

Je comprends. Même si j'ai des doutes concernant une expertise qui interviendrait presque 2 ans après le sinistre.

Ma question concerne plutôt la RC de mon assurance habitation. Si je suis mis en cause concernant la solidité du garde corps, comment mon assurance peut faire valoir qu'elle ne prendra pas en charge ce sinistre? Que cette RC n'est valable que dans le cas d'un incendie ou d'un dégât des eaux?

Si mon immeuble s'effondre pour un défaut de conception et qu'il y a des morts, ma RC ne me couvre pas?

D'autre part il y a une RC par Airbnb. Puis je faire appel à cette RC si la RC habitation ne veut pas prendre en charge?

Merci.

Par Rambotte

Que cette RC n'est valable que dans le cas d'un incendie ou d'un dégât des eaux ?

C'est ce qui vous est répondu.

Il faut prendre une version plus étendue du contrat, pour qu'elle prennent en compte plus de risques.

Par thomasgiraud

C'est peut être ce qu'un avocat peut clarifier....

Par yapasdequoi

C'est une MRH ? ou une PNO ? Il faut relire le contrat !

de même pour la RC de la plateforme : est-ce qu'elle couvre le locataire ou le bailleur ?

Par thomasgiraud

Mon assurance est une PNO.

Et voici les détails concernant la RC de la plateforme :
<https://www.airbnb.fr/help/article/3145>

Que ce soit dans mon contrat ou dans les détails de la RC airbnb, je comprends que je suis couvert :

Le programme HLI fournit une assurance qui couvre les Hôtes pour leur responsabilité légale en cas de dommages corporels ou matériels causés à des voyageurs ou à des tiers, en raison d'un incident qui se produit pendant le Séjour Airbnb d'un voyageur dans l'Hébergement de l'Hôte. Si le programme HLI s'applique à un sinistre, l'assurance comprend la couverture des coûts et des dépenses liés à l'enquête sur le sinistre, ainsi que les coûts de défense d'une plainte formelle telle qu'une poursuite judiciaire.

Par yapasdequoi

Si l'accident a eu lieu depuis plus de 2 ans, il est trop tard pour déclarer un sinistre à la RC de la plateforme.

Par thomasgiraud

Le sinistre avait bien été déclaré à l'époque, j'ai bien la trace et le dossier est encore ouvert chez eux.

Par Rambotte

Déclaré auprès des deux assureurs ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bon avocat, éventuellement assisté d'un expert, vous sera nécessaire pour vous défendre contre les prétentions du locataire. Celui-ci s'appuie sur l'article 1719 du code civil qui vous oblige à lui délivrer un logement en bon état d'entretien et à lui en garantir une jouissance paisible ce qui implique de lui assurer un minimum de sécurité.

Un garde-corps n'est pas destiné à ce qu'on s'y assoie mais votre locataire ou son assurance ne va pas manquer d'argumenter sur un défaut de sécurité.

La résistance d'un garde-corps fait l'objet de la norme NF P01-013. Cette norme fixe la résistance de la main-courante d'un garde-corps à un minimum de 130 daN pour une longueur jusqu'à 3,25 m et 40 daN/m au-delà, valeur passée à 60 daN/m en mars 2010.

Une assurance de propriétaire non occupant n'est pas obligatoire et, de ce fait, celle que vous avez souscrite n'est pas tenue de vous garantir contre les conséquences d'un vice de construction de la chose louée. Votre contrat exclut clairement ce risque. En revanche l'assurance de la plate-forme AirBnB me paraît le couvrir.

Sauf à pouvoir faire admettre une imprudence fautive du locataire, l'indemnisation qu'il demandera portera sur le prix des soins, l'incapacité de travail ainsi que le pretium doloris. Il y en a pour plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Par chaber

bonjour

Mon assurance est une PNO.

les conditions particulières de votre contrat doivent normalement répondre à votre question initiale

nom prénom adresse

adresse et superficie du risque

garanties principales:

incendie: oui

dégâts des eaux: oui

vol: oui

responsabilité civile propriétaire d'immeuble: oui

Auquel cas lire les conditions générales

L'assurance responsabilité civile propriétaire couvre les dommages pouvant provenir d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien d'immeuble

Par thomasgiraud

j'ai compris qu'une rambarde devait répondre aux normes de l'époque à laquelle elle a été fabriquée.

Pour moi il n'y a pas de vis de construction, juste une mauvaise utilisation.

Mais je ne trouve pas la limitation concernant les vis cachés dans mon contrat.

En lisant aussi j'ai l'impression que mon assurance souligne uniquement la prise en charge des dégats materiel du locataire (telephone et lunette) :

La garantie Responsabilité civile propriétaire du contrat souscrit par *moi couvre uniquement "les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que [le propriétaire] peut encourir en raisons de dommages matériels causés aux locataires ou autres occupants du bâtiment assuré, à condition que ces dommages résultent d'un évènement couvert au titre des garanties incendies et évènements assimilés ou Dégâts des eaux, et surviennent a l'adresse indiquée dans les Conditions Particulières

On ne parle pas encore de refus concernant le corporel.

Par Nihilscio

En ce qui concerne la garantie Responsabilité civile de l'assurance PNO, je ne lis pas la même chose que Chaber : dommages matériels ? et non corporels ? à condition qu'ils résultent d'un évènement couvert au titre des garanties incendie ou dégât des eaux.

La garantie responsabilité civile apportée par l'assurance PNO est très limitée.

Il n'y a eu ni incendie ou évènement assimilé à un incendie ni dégât des eaux qui soient de la responsabilité du bailleur, il y a eu rupture d'un garde-corps.

En revanche, je ne vois pas de telles limitations dans l'assurance de la plate-forme.

En raison des circonstances, on peut développer deux arguments :

- l'imprudence du locataire : il n'aurait pas dû s'asseoir sur le garde-corps ;

- le vice de la construction : le garde-corps aurait dû résister.

Pour moi il n'y a pas de vis de construction, juste une mauvaise utilisation.

C'est votre appréciation des faits. Ce n'est pas l'appréciation de l'assurance du locataire et il me semble aventureux de conclure que ce sera l'appréciation du juge si l'affaire doit être portée devant le tribunal.

Par thomasgiraud

Merci pour votre réponse.

Pour moi c'est claire.

Reste un point a éclaircir : comment vérifier dans mon contrat assurance habitation si je suis couvert en cas de vis caché sur la construction?

Il y a souvent des immeubles qui s'écroulent et j'ai dû mal a imaginer une assurance qui ne prendrait pas en charge un sinistre pour vis caché sur l'immeuble.

quel monde de fou....

Par Rambotte

Pour l'esthétique de l'immeuble, c'est mieux quand les vis de construction sont cachées.

S'il n'y a pas de vis, ce n'est pas étonnant que le garde-corps se soit écroulé à la première pression.

Désolé, je n'ai pas pu m'empêcher...

Par thomasgiraud

C'est toujours bien d'avoir les points de vu opposés.

Rien ne vous empêche donc de penser que j'ai volontairement camouflé un défaut de construction...

Par yapasdequoi

Vu le montant des sommes en jeu, vous devriez au moins consulter un avocat pour relire ensemble les contrats et les justificatifs fournis par le locataire et son assureur.

Ensuite vous saurez quelles options sont envisageables.

Par Nihilscio

Il y a souvent des immeubles qui s'écroulent et j'ai dû mal à imaginer une assurance qui ne prendrait pas en charge un sinistre pour vice caché sur l'immeuble.

Il est heureusement assez rare qu'un immeuble s'écroule mais quand cela se produit et qu'il y a des victimes, on en parle dans les médias. Il est encore plus rare que l'occupant d'un logement tombe par la fenêtre mais vous n'avez pas de chance, votre locataire est tombé par la fenêtre parce qu'il s'est assis sur le garde-corps et que le garde-corps a cédé.

Le propriétaire d'un immeuble n'est pas légalement tenu d'être assuré en responsabilité civile. Cette obligation ne pèse que sur les syndicats de copropriété.

Ne pas confondre vis et vice.

Personne ne vous accuse d'avoir volontairement dissimulé une fragilité du garde-corps. La question qui se pose est de savoir si vous êtes civilement responsable de l'accident. La réponse n'est pas évidente et je confirme : il faudrait consulter un avocat parce que l'affaire est sérieuse.

Par Isadore

Bonjour,

Je précise que le propriétaire peut ignorer le vice caché mais être malgré tout responsable vis-à-vis du locataire.