



Incendie chez un locataire assuré, propriétaire non assuré

Par **pascal62**, le **27/01/2015 à 17:42**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un immeuble dans lequel il y a eu un incendie le 11/04/2014.
Ayant un retard de paiement de mon assurance, cette dernière m'avait radié peu de temps avant le sinistre.
Après quelques recherches, j'ai trouvé l'assurance de mon locataire, malheureusement décédé dans l'incendie, dont il a été jugé responsable.
J'ai été sollicité par un cabinet d'experts d'assuré avec qui j'ai fait affaire.
Ces derniers se sont occupés de faire les expertises avec l'expert de l'assurance adverse.
Sans me concerter, ils ont convenu, ensemble, d'indemnisations qui ne me satisfont pas. L'immeuble étant un immeuble locatif, ils ont pris en compte 6 mois de perte de loyer alors que cela fait maintenant 9,5 mois que le sinistre a eu lieu et qu'il y a au moins 5 mois de travaux avant de pouvoir relouer les appartements. De plus, ils ont compté une vétusté de 25% du montant des travaux alors que normalement, du fait de ne pas être assuré, il me semble qu'ils doivent prendre en compte la valeur à neuf. La compagnie d'assurance adverse a envoyé un chèque du montant estimé que je n'ai pas accepté.
Quel recours puis-je espérer avoir pour obtenir la totalité des indemnisations (pas de vétusté et prise en compte de la totalité des mois de loyers non perçus à cause du sinistre) ?

Par **moisse**, le **28/01/2015 à 18:22**

Bonsoir,
En matière de RC il n'y a pas de coefficient de vétusté.
La victime a droit à réparation intégrale du préjudice.
Par exemple en matière automobile, on estime la valeur du véhicule selon une cote automobile, et non en déduisant une vétusté selon l'âge.
[citation]J'ai été sollicité par un cabinet d'experts d'assuré avec qui j'ai fait affaire.[/citation]
Donc vous

avez donné un mandat de représentation.rn[citation]Sans me concerter[/citation]rnIl faut reprendre le mandat et vérifier si cette concertation était prévue.rnLe mandant ne peut outrepasser les termes du mandat sans commettre une faute, et l'assureur du décédé vérifier la capacité du mandant à agir en votre nom, et surtout sa capacité à accepter les termes d'une négociation qui ne relève pas de la simple constatation des faits survenus.

Par **chaber**, le **29/01/2015 à 07:23**

Bonjourrrn[citation]En matière de RC il n'y a pas de coefficient de vétusté. [/citation]désolé MoisserrnLe risque Incendie a une particularité sur la valeur à neuf.rnrnL'occupant doit garantir obligatoirement les Risques locatifs Vétusté déduiterrrnLa valeur à neuf reste à la charge du propriétaire ou de son assureur (sur justificatifs de reconstruction)rrnCe dernier n'a de recours auprès de l'assureur du responsable que vétusté déduiterrrn[citation]De plus, ils ont compté une vétusté de 25% du montant des travaux alors que normalement, du fait de ne pas être assuré, il me semble qu'ils doivent prendre en compte la valeur à neuf.[/citation]Le fait de ne pas être assuré n'a aucune influence sur le coefficient de vétustérn[citation]ils ont pris en compte 6 mois de perte de loyer alors que cela fait maintenant 9,5 mois que le sinistre a eu lieu et qu'il y a au moins 5 mois de travaux avant de pouvoir relouer les appartements.[/citation] prise en charge de la durée effective des travaux

Par **moisse**, le **29/01/2015 à 10:25**

Bonjour,rnIl ne faut pas confondre la mise en œuvre de ses propres garanties avec celles de la responsabilité d'un tiers.rnJe vous confirme donc que, en matière de RC, il n'y a pas de vétusté, le code civil ne prévoyant que la réparation intégrale du préjudice.rnD'ailleurs dans le cas exposé le propriétaire n'est pas assuré et n'est donc pas en mesure de mettre en mouvement une quelconque garantie.

Par **chaber**, le **29/01/2015 à 13:54**

un bailleur ne peut réclamer la vétusté à son locataire.rnrn[citation]Je vous confirme donc que, en matière de RC, il n'y a pas de vétusté, le code civil ne prévoyant que la réparation intégrale du préjudice.[/citation]La Cour de Cassation a confirmé à maintes reprises qu'il ne doit y avoir ni perte ni enrichissement, même en responsabilité civile au titre de l'art 1382..rrnPascal62 n'a aucun recours.

Par **moisse**, le **29/01/2015 à 16:10**

Bonsoir,rn[citation]un bailleur ne peut réclamer la vétusté à son locataire. rn[/citation]rnPlus exactement on considère que la dépréciation de peintures ou revêtement due à l'âge équivaut à sa valeur.rnCe n'est pas la même chose que la vétusté.rnEn matière automobile des véhicules, certes exceptionnels, valent plus chers d'occasion que neufs car il est difficile de se

les procurer dans des délais rapides.[citation]La Cour de Cassation a confirmé à maintes reprises qu'il ne doit y avoir ni perte ni enrichissement, même en responsabilité civile au titre de l'art 1382..[/citation]rnJe ne dis pas autre chose.rnComment et sur la base de quels critères objectifs, mesurables, peut-on décider d'un coefficient de vétusté de 25% sur l'incendie de l'appartement ?rnEn quelque sorte vous validez une perte de 25% des frais de remise en état.rnOn est loin de l'enrichissement.rnCe n'est pas, comme vous le rappelez, la position de la cour[citation]Pascal62 n'a aucun recours[/citation]rnUniquement selon la mandat qu'il a pu donner à son expert.rnMais l'exposé permet de constater un réel appauvrissement de notre contributeur, on est loin de la réparation intégrale du préjudice.

Par **chaber**, le **29/01/2015 à 16:53**

[citation]Comment et sur la base de quels critères objectifs, mesurables, peut-on décider d'un coefficient de vétusté de 25% sur l'incendie de l'appartement ?[/citation]rnrvous comme moi ne sommes experts et nous n'avons pas vu le bâtiment. Donc impossible de confirmer ou d'infirmer le taux retenurnrn[citation]En quelque sorte vous validez une perte de 25% des frais de remise en état[/citation]validation faite par l'expert d'assuré,rnrn[citation]On est loin de l'enrichissement[/citation]il t aurait enrichissement si l'assureur du locataire devait payer cette vétustérnrn[citation]Uniquement selon la mandat qu'il a pu donner à son expert. [/citation]un expert d'assuré défend son client face à l'expert de l'assureur tant pour définir le montant des dommages que pour le taux de vétustérnrn[citation]Mais l'exposé permet de constater un réel appauvrissement de notre contributeur, on est loin de la réparation intégrale du préjudice.rn[/citation]appauvrissement non. Il est remis en l'état avant sinistrernC'est pourquoi les assureurs incluent une garantie valeur à neufrnPascal62 peut toujours aller en justice en sachant qu'il a très très peu de chance d'obtenir gain de causernrnL'assureur du locataire ira jusque la Cassation si nécessaire (c'est ce que je ferai sur d'avoir gain de cause)

Par **moisse**, le **29/01/2015 à 18:06**

Hello @chaber,rn[citation]C'est pourquoi les assureurs incluent une garantie valeur à neuf rn[/citation]rnC'est sans objet ici, ce n'est pas l'assureur qui est responsable mais l'assuré.rnC'est lui qui choisit son mode de gestion et non la victime de ses choixrn[citation]appauvrissement non. Il est remis en l'état avant sinistre [/citation]rnCe n'est pas le cas puisqu'il doit financer une partie de la remise en état et obligé d'y souscrire sans pouvoir exercer son libre choix de ne faire ou pas faire.rnPar ailleurs il est privé d'un gain important et c'est bien un appauvrissement de son patrimoine.rn[citation]c'est ce que je ferai sur d'avoir gain de cause)rn[/citation]rnJ'ai perdu plusieurs fois des causes où j'étais certain de mon fait, et par contre gagné devant un tribunal de commerce avec un comportement indigne d'un professionnel (mon livreur).

Par **chaber**, le **29/01/2015 à 18:54**

@ MoissernrnAssistant régulièrement à des expertises amiables ou judiciaires, réglant régulièrement des sinistres, je persiste et signe.rnrnSi j'étais assureur du locataire j'adopterais

la même position de l'assureur du locataire
Au jour du sinistre l'immeuble a une vétusté de 25%
Si l'assureur du locataire doit régler, selon vous, la valeur à neuf il y aura bien enrichissement du bailleur qui aura un bâtiment à vétusté 0%
Le sinistre étant réglé vétusté déduite Pascal62 n'est absolument pas appauvri mais remis dans sa situation avant sinistre
[citation]Par ailleurs il est privé d'un gain important et c'est bien un appauvrissement de son patrimoine. [/citation]
Pascal62 doit assumer sa négligence de n'être pas assuré pour son immeuble en valeur à neuf.
Si Pascal62 a du temps et de l'argent à perdre qu'il aille devant les tribunaux.

Par **moisse**, le **29/01/2015** à **19:15**

Hello @chaber,
Je ne suis pas un professionnel du secteur, mais dans l'obligation de souscrire de gros contrats flotte et immeubles tout au long de ma carrière parfois avec l'aide de courtiers ou services centraux, du genre qui ne se mouillent pas trop.
J'ai aussi bien cotoyé les assurances de facultés ou de corps en matière maritime, vécu des pertes de conteneurs et une avarie commune.
Alors à force il faut bien se former un peu.
J'ai aussi malheureusement assisté à beaucoup d'expertises, accidents, incendies d'entrepôt (dont un criminel) déposé des dires à plusieurs reprises.
Ici on n'est pas dans un immeuble à reconstruire, mais à remettre en état.
Que son propriétaire ne soit pas assuré n'intervient pas dans son indemnisation. Il faut qu'il se démène sans assistance par contre.
En ce qui me concerne j'irai donc au bout.

Par **chaber**, le **30/01/2015** à **11:14**

@Moisse
[citation]J'ai aussi bien cotoyé les assurances de facultés ou de corps en matière maritime, vécu des pertes de conteneurs et une avarie commune.
Alors à force il faut bien se former un peu. [/citation]
En maritime, je n'ai que quelques notions.
[citation]Ici on n'est pas dans un immeuble à reconstruire, mais à remettre en état. [/citation]
ce qui ne change rien à la vétusté retenue.
[citation]Que son propriétaire ne soit pas assuré n'intervient pas dans son indemnisation. Il faut qu'il se démène sans assistance par contre.
En ce qui me concerne j'irai donc au bout. [/citation]
L'assureur du locataire a assumé son rôle d'indemniser vétusté déduite
Aller jusqu'au bout est un mauvais conseil, vu tout ce que j'ai développé de façon juridique.
Avant de suivre votre conseil il peut - consulter un avocat spécialisé dans le domaine Assurances - poser la question à son propre expert

Par **moisse**, le **30/01/2015** à **16:39**

Hello @chaber,
Nous allons cesser là bien campés chacun sur nos positions, non pas que la discussion ne soit pas intéressante, mais j'ai vu en son temps censurer des décisions évoquant le seul terme "vétusté" en matière de responsabilité civile.
Cela n'a pas de sens. Il en va ainsi dans les réparations locatives, accepter de la vétusté sur un vieux parquet de 20 ou 30 ans brûlé par des tâches de cigarettes, et la rejeter si ce parquet est celui du salon des glaces à Versailles est du même tabac si j'osais.
C'est la réparation intégrale qui importe et c'est seulement cela qui est acceptable.