



Indemnisation d'un sinistre causé par le locataire

Par **LEMO**, le **24/04/2019** à **19:18**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement loué.

Le locataire m'informe avoir causé de manière non intentionnelle un sinistre : son enfant a activé la porte du garage quand il était en train de sortir sa voiture, ce qui a bloqué la porte électrique et l'a rendu hors d'usage (j'ai une attestation écrite du locataire attestant des faits).

Son assureur l'a informé qu'il appartenait au bailleur de déclarer le sinistre.

Je viens d'appeler mon assureur (chez qui je détiens une PNO) qui m'informe qu'il ne prenait pas en charge ce type de sinistre ("car il s'agit d'une responsabilité contractuelle et non délictuelle").

Selon moi, il appartient à l'assureur de locataire de prendre en charge les dommages causés par ce dernier.

Qu'en pensez-vous ?

Par **chaber**, le **24/04/2019** à **19:39**

bonjour

[citation]Son assureur l'a informé qu'il appartenait au bailleur de déclarer le sinistre.
[/citation]ineptie. Votre assureur ne peut vous indemniser.(lire conditions générales)

Par contre son assureur n'a pas eu le courage de préciser à son client qu'il ne pouvait intervenir au titre de la responsabilité civile.

En effet sont exclus les dommages aux biens loués ou confiés (conditions générales)

Votre locataire n'a plus qu'à payer sur ses deniers personnels.

Par **LEMO**, le **24/04/2019** à **20:04**

Bonsoir Chaber,

Tout d'abord, merci pour votre réponse.

Trois questions me viennent :

- il s'agit en effet d'un bien loué au locataire, mais c'est son fils en bas âge (7-8 ans) qui a malencontreusement appuyé sur la télécommande : la « chose » n'étant pas loué au fils, mais au père, est-il possible d'engager la responsabilité civile ou même l'assurance habitation .
- Le dommage étant causé indirectement par la voiture ; pourrait-il éventuellement solliciter son assureur automobile ?
- quand vous dites que l'assureur PNO ne prend pas en charge ce type de sinistre, l'ensemble des assureurs ne le prennent pas en compte (Je suis chez Pacifica)

Bonne soirée, et encore merci .

Par **nihilscio**, le **24/04/2019** à **20:12**

[citation]Par contre son assureur n'a pas eu le courage de préciser à son client qu'il ne pouvait intervenir au titre de la responsabilité civile.

En effet sont exclus les dommages aux biens loués ou confiés (conditions générales)[/citation]Le locataire ne pourrait pas s'assurer en responsabilité civile pour les dégâts qu'il pourrait causer au logement dont il est locataire alors que la loi l'oblige à *s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire ?*

Le locataire doit déclarer le sinistre à son assurance. Il n'est d'ailleurs pas évident qu'il soit responsable parce que normalement le déclenchement de la sécurité ne rend pas la porte indisponible. Il est fort possible qu'il y ait une avarie qui ne soit pas du fait du locataire.

Par **LEMO**, le **24/04/2019** à **20:35**

Merci pour votre contribution,

Du coup, vous pensez que l'assureur du locataire peut intervenir pour ce sinistre, qui est de son fait et qui a causé un dommage à autrui (moi).

Concernant l'arrêt de la porte, mon garage ne dispose pas de cette option(rien oblige à ma connaissance d'installer ce type de capteur).

Mais il s'avère que le dommage fait suite à une mauvaise utilisation de la part du locataire... C'est ce qui compte le plus dans ce dossier non ?

Par **nihilscio**, le **24/04/2019** à **20:57**

Si l'on oblige les locataires à s'assurer, c'est justement pour de tels cas.

Il y a obligatoirement un dispositif de sécurité interrompant la fermeture de la porte afin d'éviter les accidents aux personnes : article R 125-4 du code de la construction et de l'habitation. De plus le bon fonctionnement de la porte et des dispositifs de sécurités doivent être vérifiés annuellement aux termes d'un contrat écrit.

A mon avis, s'il y avait eu un dispositif de sécurité dont la présence est obligatoire et que cela aurait évité d'endommager la porte, alors le locataire ne serait pas responsable de ces dégâts. Au contraire, vous seriez même responsable des dégâts qui ont probablement été causés sur sa voiture.

Par **Lag0**, le **24/04/2019** à **23:35**

Bonjour,

Je ne connais pas de porte automatique qui n'ait pas au moins un arrêt par sur-couple.

Lorsque la porte bloque sur un obstacle, elle repart normalement en sens inverse.

Ceci dit, ce système, qui est surtout fait pour empêcher les blessures graves aux personnes, ne peut protéger la porte elle-même dans tous les cas. Vu le temps mis pour détecter l'obstacle et inverser le sens, si l'obstacle en question est un véhicule en mouvement, il y a de grandes chances pour que la porte soit endommagée.

Par **chaber**, le **25/04/2019** à **05:40**

[citation]Si l'on oblige les locataires à s'assurer, c'est justement pour de tels cas. [/citation]

La responsabilité locative s'applique pour les dommages d'incendie ou de dégâts des eaux.

la responsabilité civile chef de famille de famille comprise dans les contrat Multirisques ne couvre pas les dommages aux biens confiés.

extrait conditions générales figurant obligatoirement en caractères gras

Sont exclus les dommages causés aux biens ou aux animaux dont l'assuré ou les personnes dont il est civilement responsable ont la propriété, l'usage ou la garde

le locataire a reconnu la responsabilité de son enfant

[citation]son enfant a activé la porte du garage quand il était en train de sortir sa voiture, ce

qui a bloqué la porte électrique et l'a rendu hors d'usage (j'ai une attestation écrite du locataire attestant des faits).

[/citation]

Par nihilscio, le 25/04/2019 à 12:50

[citation]La responsabilité locative s'applique pour les dommages d'incendie ou de dégâts des eaux.[/citation]**NON, elle ne se limite pas à cela.**

L'incendie est le risque majeur, l'immeuble entier pouvant être détruit par un incendie, et le dégât des eaux le plus fréquent. Mais vous ne trouverez aucun texte législatif ou réglementaire ni aucune jurisprudence limitant la responsabilité locative à l'incendie ou au dégât des eaux. **La responsabilité locative est celle définie aux articles 1732 et 1733 du code civil : le locataire doit répondre de toute dégradation ou perte qui arrivent pendant sa jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.**

L'obligation faite au locataire d'assurer les risques locatifs donne au bailleur la garantie qu'il sera indemnisé pour tout dommage ainsi imputable au locataire quelle que soit sa solvabilité. **Cela couvre tous les dommages accidentels consécutifs à une négligence ou une imprudence** comme, dans le présent exemple, les dégâts causés à une porte de garage à la suite d'une manipulation intempestive de la commande par l'enfant du locataire.

[citation]la responsabilité civile chef de famille de famille comprise dans les contrat Multirisques ne couvre pas les dommages aux biens confiés.[/citation]Vous confondez manifestement trois types d'assurances distincts :

1. l'assurance des risques locatifs qui couvre tous les dommages non intentionnels causés au logements **quels qu'ils soient** dont le locataire doit répondre vis à vis du bailleur,
2. l'assurance en responsabilité civile à l'égard des tiers autres que le bailleur,
3. l'assurance des biens du locataire endommagés en certaines circonstances comme l'incendie ou le dégât des eaux.

La première est généralement comprise dans un contrat plus général dit « multirisques-habitation » - il y a belle lurette qu'on ne parle plus d'assurance du « chef de famille » - incluant la responsabilité civile de tous les membres de la famille à l'égard de tous les tiers quels qu'ils soient (2) à quoi peut encore s'ajouter une assurance de biens (3).

L'assurance en responsabilité civile facultative (2) peut très bien être exclure les objets loués ou confiés autres que le logement qui fait obligatoirement l'objet de la (1).

L'assurance des biens du locataire (3), au contraire de la (1), peut se limiter à l'incendie ou aux dégâts des eaux.

[citation]Vu le temps mis pour détecter l'obstacle et inverser le sens, si l'obstacle en question est un véhicule en mouvement, il y a de grandes chances pour que la porte soit endommagée.[/citation]C'est juste. Il faudrait savoir plus précisément en quoi consiste l'incident. Si la voiture a foncé sur la porte, le locataire en est responsable. Mais si la porte en se fermant a heurté la voiture qui se trouvait sur le passage et a été endommagée en forçant

du fait d'un défaut de dispositif de sécurité, alors il y a faute du bailleur.

Par **chaber**, le **25/04/2019** à **17:21**

[citation]Vous confondez manifestement trois types d'assurances distincts[/citation]je ne confonds rien et connais bien les articles du code civil que vous citez.

Dans le cas présent l'article 1732 trouve son application et non l'article 1733.

Autre extrait de conditions générales:

. Ce que nous ne garantissons pas en responsabilité Civile? **Les dommages :-subis par les personnes assurées,-causés aux biens, objets ou animaux vous appartenant ou dont vous avez la garde,-**

Vous devriez relire les conditions générales de votre contrat personnel

Par **aie mac**, le **26/04/2019** à **22:13**

Bonjour

[citation]NON, elle ne se limite pas à cela. [/citation]

La loi, non, les contrats, si (hors quelques rares exceptions que j'ai pour ma part nombrées à ce jour à une).

L'avantage d'internet est que vous pouvez le vérifier de vous-même en téléchargeant les CG de moult compagnies (ce qui vous permettra peut-être d'augmenter le nombre d'exceptions).

Pour faire simple et pour ramener à votre présentation tripartite, la RC locative garantit le plus souvent limitativement les mêmes événements qu'en garantie dommage aux biens.

Pour le cas présenté, techniquement, je suis par contre OK avec vous.

Par **Tisuisse**, le **27/04/2019** à **07:09**

Bonjour,

Quoi qu'il en soit, le locataire doit, en fin de bail, restituer les lieux loués dans l'état où ils étaient à son arrivée. Ce qui signifie, en clair, que la porte du garage fonctionnait correctement avec sa télécommande lors de l'entrée dans les lieux, elle doit fonctionner de la même manière au départ du locataire, à ce dernier de faire le nécessaire pour que ce soit le cas car, dans la mesure où c'est le fils du locataire qui a fait une erreur, ce fils étant mineur, il engage automatiquement la responsabilité civile de ses parents, peu importe que le coût de remise en état soit pris en charge par une assurance ou non.

Par aie mac, le 27/04/2019 à 11:28

On n'est pas en fin de bail, mais en cours.

Il y a dommage au bien loué.

La RC du locataire est présumée, hors cas d'exonérations définis par la loi (en l'occurrence art 7c de la loi de 89, d'ordre public), soit:

[citation]à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;[/citation].

La faute du bailleur est ici seule potentiellement concernée pour la délivrance d'un bien en bon état d'usage.

L'absence de barre palpeuse sur la porte, en contradiction avec l'art. L125-4 cité précédemment, impératif, est une faute caractérisée ayant un lien de causalité direct avec le dommage.

Elle ne peut qu'exonérer la responsabilité du locataire.

Par Tisuisse, le 27/04/2019 à 14:07

Je souligne simplement que le locataire devra, à son départ, même si c'est dans 10 ou 15 ans, restituer le bien du propriétaire dans le même état que lors de son arrivée.