



Contentieux locataires/ incendie

Par Bruno 195

Bonjour,

Je vous contacte dans le cadre d' un contentieux avec nos anciens locataires.

Nous avons mis en location notre domicile principal dans le cadre d' un voyage au tour du monde.

Un bail de location meublée de droit commun irrévocable a été signé. Les locataires sont entrés dans le domicile la première semaine de juillet 2023. Le bail a été rédigé par l' agent immobilier (xxxxxxxx immobilier).

Un état des lieux a été réalisé par un prestataire.

Mi octobre, les locataires ont souhaité quitter notre logement. Nous avons négocié un départ à l' amiable.

Le 7 novembre est survenu un incendie au niveau des dépendances. L' incendie a détruit les 2 cabanons, le système électrique de la piscine du portail, la haie,... L' origine de l' incendie est à ce jour en cours d' évaluation.

La communication avec nos anciens locataires est très difficile.

Nous nous posons plusieurs questions :

- Nous ne connaissons pas à ce jour les modalités d' indemnisation. Malgré de nombreuses relances. Aucune réponse de nos anciens locataires. Notre assurance (responsabilité civile) nous a signifié qu' elle n' intervient que dans le cadre de la maison.

- Une des dépendances totalement détruite contenait l' ensemble des affaires de mon épouse et ma fille (en rapport avec notre voyage). Nos locataires théoriquement n' y avait pas accès (bail+état des lieux).

En notre absence, ils nous ont demandé l' ouverture de cette dépendance pour y faire du stockage. Notre personne de confiance a ouvert la dépendance. En fait, ils ont déménagé des effets personnels qui restaient dans notre maison (décoration , souvenirs, objets sensibles avec une certaine valeur....). La personne présente a essayé de s' opposer à ce déménagement, nous avons averti l' agent immobilier.... Malheureusement, tout cela a été détruit...

La question est en cas de non prise en compte par les assurances pouvons-nous demander réparation aux locataires ? En effet, le contrat de location ne prenant pas en considération cette dépendance, il est peu probable que ayons un remboursement. Idem concernant, les structures des dépendances, la haie, la clôture.... L' estimation est à minima de 60000 EUR

Dans ce contexte, qu' elles sont nos recours sachant que, bien évidemment, je souhaite avant d' envisager l' ouverture d' un contentieux , savoir s' il y a une base juridique solide pour le faire.

À noter que nous avons réalisé à la sortie des locataires un constat d'huissier.

Dernier détail, nous avons demandé à plusieurs reprises à nos locataires de nous fournir des coordonnées pour formaliser nos interrogations.. sans réponse à ce jour.

Nous rentrons vers le 20 juin et jusqu' à cette date il est difficile de communiquer autrement que par téléphone et mail.

Je vous remercie d' avance de l' attention que vous porterez à notre dossier.

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires

Veuillez agréer Madame Monsieur l' expression de mes sentiments respectueux

xxxxxx anonymisation

06250 Mougins

+33xxxxxxdxx (WhatsApp seulement)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous aviez une assurance PNO ? Déclarez le sinistre à votre assureur.

Si des vols ont eu lieu dans les dépendances qui n' étaient pas louées il faut porter plainte. Mais vous aurez peut être du mal à prouver que ce sont ces locataires les fautifs.

Par chaber

bonjour

L' incendie a détruit les 2 cabanons, le système électrique de la piscine du portail, la haie,... L' origine de l' incendie est à

ce jour en cours d' évaluation.

ces cabanons étaient ils inclus dans le bail?

Si oui responsabilité automatique des locataires art 1732 et 1733 du code civil

Dans la négative aucune intervention de leur assurance risques locatifs incendie

.Notre assurance (responsabilité civile) nous a signifié qu elle n' intervient que dans le cadre de la maison.

vos responsabilité civile n'a pas à intervenir mais votre assurance Propriétaire Non Occupant si ces cabanons sont couverts dans votre contrat tant pour l'incendie que pour le vol dont il faudra prouver l'effraction

Par Bruno 195

Bonjour,

Notre assurance, propriétaire non occupant a été prise avant notre départ. Nous n' avons jamais reçu de document explicite. Le contrat a été réalisé par téléphone avec notre assurance habituelle. Donc en l' état, je ne peux pas dire qu elle est le niveau de couverture ?1 seul des deux cabanons a été notifié sur l' état des lieux. Le second contenant le stockage de nos affaires ne devaient pas être utilisé. Mais secondairement nos locataires ont demandé son ouverture pour stocker des affaires. En fait, il s agissait d' une partie de nos affaires qui étaient restés dans le domicile et pour lesquelles nous avons convenu avant le départ qu elles ne pouvaient être déplacées. D' où le contentieux. Deuxièmement, il y a Les frais liés à l' incendie non couverts par l' assurance de nos locataires (haie, clôture, gazon synthétique...

Merci de votre avis

Par yapasdequoi

Il faut vous rapprocher de votre assurance PNO.

Et porter plainte si vous avez des preuves d'une effraction et des vols de vos affaires.