



Local commercial, sinistre et assurances.

Par Pampadour

Bonjour,

J'espère trouver ici différents éclairages sur une situation survenue récemment et dans laquelle j'ai quelques difficultés à me retrouver.

Nous sommes avec ma compagne locataires d'un local commercial situé dans un immeuble en copropriété sans syndic depuis le 1er juin 2024.

Les clés nous ont été laissées avec toute l'attitude pour y mener des aménagements et travaux nécessaires à notre activité (essentiellement de la peinture, parquet flottant et une cloison place). Cette période a duré environ 2 mois et aucun loyer ne nous a été demandé.

Tout se passait très bien jusqu'à ces derniers jours, où une partie du plafond s'est effondrée. On voit dans le trou laissé (~1-2m²) que la structure de l'immeuble est atteinte par de l'humidité et des termites.

Nous ne pouvons plus accueillir de clientèle mais n'avons heureusement subi aucun dommage, corporel ou matériel suite à cet effondrement.

Donc notre préjudice se limite à une perte d'exploitation.

Nous nous sommes assurés le lendemain de la survenance du dommage, en veillant à fixer la date d'effet du contrat 10j en amont, et notre propriétaire n'a d'assurance que relativement à la copropriété, son bien n'étant pas à proprement parler assuré.

De là, plusieurs questions se posent.

1) une date d'effet antérieure au sinistre alors que celui ci est survenu avant la signature du contrat d'assurance permet-elle d'activer les garanties de l'assurance ?

2) quelles sont les issues possibles en cas du refus par l'assurance d'activer nos garanties ?

3) l'absence de l'assurance personnelle du propriétaire peut-elle justifier une rupture du bail à notre initiative et sans préavis ?

Merci pour votre temps et pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je laisse les experts en assurance vous répondre.

Mais si vous avez souscrit l'assurance le lendemain du sinistre, c'est fâcheux...

Pour ce qui concerne la copropriété, l'absence de syndic ne vous empêche pas de mettre en cause la responsabilité du syndicat de copropriété.

Et votre bailleur doit avoir une assurance de responsabilité civile, c'est obligatoire en copropriété.

Signalez vite le sinistre à la mairie pour un arrêté de péril et une mise en sécurité.

Par Pampadour

Bonjour et merci pour votre réponse.

C'est bien ce qu'il me semblait concernant l'obligation d'assurance du bailleur en cas de copropriété. Reste à déterminer si, de la même manière que pour le locataire, le manquement à cette obligation peut entraîner une résiliation du bail.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un assureur aurait accepté de vous garantir rétroactivement ? C'est difficile à croire. Si vous avez souscrit le contrat en taisant le sinistre, vous pourriez même être accusé de fraude à l'assurance.

Si les personnes responsables, bailleur ou syndicat des copropriétaires ne sont pas assurés, il devront assumer sur leurs deniers personnels.

Par yapasdequoi

le manquement à cette obligation peut entraîner une résiliation du bail.

Non, l'absence d'assurance rend la personne responsable des dommages.

Mais dans votre cas : termites et structure endommagée, il y a un risque important que l'immeuble s'écroule !

Il faut donc rapidement signaler aux autorités le danger et ne plus vous rendre dans ce local, ni bien sûr y accueillir de clients.

Par Pampadour

Effectivement le local ne peut plus recevoir de public dans ces conditions et je ferai le nécessaire auprès des autorités.

Ceci dit, pour ce qui est de la question de la fraude à l'assurance, je ne serais pas aussi inquiet dans la mesure où la responsabilité de l'état des communs/structures qui ont fait s'effondrer le plafond revient à la copropriété ou aux propriétaires individuels, nous ne sommes en rien responsables et ne recherchons aucune indemnisation ou réparation.

Dans ces conditions j'imagine finalement que même si je n'étais pas assuré il n'y aurait pas vraiment de problème.

Par yapasdequoi

Si vous n'êtes pas assuré, vous ne pouvez espérer aucune indemnisation.

Le plus simple sera de résilier le bail au plus tôt et trouver un autre local.