



Propriétaire et locataire

Le locataire a dû souscrire une assurance multirisque habitation ; une clause d'assurance obligatoire est d'ailleurs généralement prévue au contrat de location.

Qui fait quoi ?

Déclaration du sinistre

A qui incombe la déclaration des désordres survenus sur le logement loué et qui prendra en charge les sinistres ?

En cas de sinistre, le bailleur doit déclarer à son assurance "multirisque" les dégâts immobiliers, c'est-à-dire portant sur le clos et le couvert.

Le locataire doit déclarer à son assureur la perte de son mobilier ou les détériorations intervenues à l'intérieur de son logement ; il en est ainsi lorsque la pluie a pénétré dans le logement en raison d'une toiture endommagée. Il est recommandé au locataire d'avertir, systématiquement et sans tarder, le propriétaire, ou le cas échéant, le gérant, des dégâts au clos et au couvert pour qu'il puisse lui-même faire sa propre déclaration.

Répartition de la charge du sinistre

Les assureurs se répartiront la charge du sinistre. Dans tous les cas, il convient de bien relire son contrat d'assurance car tous les dégâts ne seront pas automatiquement indemnisés. Des clauses d'exclusion sont souvent prévues pour les désordres affectant des éléments annexes ou accessoires au lien, tels que les stores, volets, vérandas, appentis de jardin, clôtures, antennes de télévision.

Dommages causés aux éléments ou annexes non couverts par l'assurance

En principe c'est au propriétaire qu'incombe la remise en état de tous les éléments détériorés lui appartenant et non couverts par la garantie tempête, ou la garantie catastrophe naturelle ; il en est ainsi de tous les éléments non assurés ou faisant l'objet d'une clause d'exclusion dans le contrat d'assurance (ex : l'enlèvement des arbres déracinés, le remplacement des volets détériorés).

Ce que peut demander le locataire

Le locataire peut-il demander une diminution de loyer pour la gêne occasionnée par les dégâts ? Dans la mesure où il s'agit d'un cas de force majeure, le propriétaire ne peut être tenu pour responsable de la gêne occasionnée par les dégâts.

Toutefois, si le logement est rendu totalement inhabitable, le locataire peut résilier son bail : la résiliation est alors de plein droit. Si le logement est rendu partiellement inhabitable, le locataire peut demander au propriétaire une diminution proportionnelle du loyer ou la résiliation du bail ; en cas de désaccord, c'est le juge qui tranchera.

Si les travaux de réparation nécessités pour remettre le logement en état excèdent 40 jours, le locataire peut demander une diminution du loyer à proportion du temps et de la partie du logement inutilisable.

Le locataire ne peut, en principe, exiger la reconstruction des annexes qui ont été détruites (garage, véranda, appentis de jardin, grange) ; il peut demander une diminution du prix du loyer, si l'élément détruit le justifie. En cas de désaccord entre le propriétaire et le locataire, le juge d'instance du lieu de situation de l'immeuble tranchera.