



## Incendie en monopropriété locative : quelle responsabilité pour qui ?

Par **canderel**, le **13/02/2019** à **16:04**

Bonjour,

J'étudie le cas d'un incendie dans un immeuble en monopropriété (plusieurs appartements loués appartenant au même propriétaire), géré par une agence immobilière.

L'incendie s'est déclaré dans un appartement au rez-de-chaussée, et s'est propagé dans l'appartement du dessus. Tous les appartements ont fait l'objet d'expertises et d'une décontamination.

Je me pose des questions concernant la responsabilité, sachant que le locataire du rez-de-chaussée, là où s'est déclaré l'incendie, n'avait pas renouvelé son assurance habitation couvrant les risques locatifs.

Qui prend en charge les dommages pour quel appartement ? Qui prend en charge les dommages concernant les parties communes ?

Dans quelles mesures est-il possible d'engager la responsabilité du locataire de l'appartement où s'est déclaré l'incendie ? Quelle est la nature de la responsabilité qui peut être engagée ? Qui peut l'engager ?

Etant donné que l'agence immobilière est mandatée notamment pour s'assurer de la validité de l'assurance habitation, les propriétaires bailleurs peuvent-ils engager la responsabilité de l'agence ? Comment cela peut-il se passer ?

Je vous remercie de votre réponse, qui pourrait grandement m'éclairer sur la gestion de ce sinistre.

Par **Chaber**, le **13/02/2019** à **17:04**

bonjour

Selon l'art 1733 du code civil le locataire est présumé responsable de l'incendie à moins qu'il ne prouve

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Il en ressort que les dommages incomberont au bailleur (voir s'il a une assurance Propriétaire non occupant) Un recours contre le locataire reste possible.

Normalement l'agence immobilière devrait demander une attestation d'assurance tous les ans.

Les parties communes doivent être prises en charge par la copropriété

Par **canderel**, le **13/02/2019** à **17:16**

Bonjour,

Merci de votre réponse !

Si le locataire est présumé responsable selon l'art. 1733, pourquoi les dommages incombent alors au propriétaire bailleur ?

L'agence demande effectivement une assurance tous les ans, mais n'a pas effectivement le temps de contrôler chaque locataire et de relancer à chaque manquement... Je m'interroge donc sur la responsabilité...

L'immeuble étant en monopropriété, c'est donc au propriétaire bailleur de prendre en charge les parties communes ? Dans ce cas, a-t-il des recours contre le locataire responsable ? (du genre responsabilité civile...)

Par **Chaber**, le **13/02/2019** à **17:23**

puisque le locataire n'est pas assuré le propriétaire fait jouer sa PNO

Il conserve un recours contre le locataire non assuré