



Dégâts des eaux par un tiers et même assureur

Par **australia**, le **11/09/2014** à **14:12**

Bonjour

J'espère être dans la bonne section !

Voilà, je suis propriétaire d'un studio que je loue.

Après le départ de mon locataire -fin de bail - l'appartement situé juste au-dessus à eu une fuite de canalisation.

Mon appartement s'est donc trouvé inondé

J'ai donc rapidement déclaré ce sinistre à mon assureur.

A ma grande surprise et incompréhension, l'expert missionné n'a pas voulu prendre en compte que durant 3 mois je n'ai pu ni louer ni vendre cet appartement !!

J'ai eu beau lui expliquer que la banque quand a elle a bien prélevé le crédit (crédit qui était en partit pris en remboursement du locatif)

J'ai donc envoyé un RAR ,expliquant la perte de revenus indépendant de moi, et que je ne pouvais accepter sans explication leur refus .

Mon assureur m'a répondu que mon contrat ne prévoyé pas la garantie perte de loyer !!

J'ai eu beau expliqué que mon ancien locataire et ni moi n'étions responsable de ce sinistre

Le problème se trouve peut être que mon assureur et le même assureur que celui qui a causé ce dégâts des eaux !

L'assureur ne prend en charge que la remise en états (travaux peinture, mur et plafonds) sauf à me dédommager de l'absence de locataire -3mois de loyer = 1.400 €

Y a t'il un article de Loi ou une jurisprudence qui pourrait m'aider dans ce dossier. ? Car j'ai l'impression de me faire avoir!

Je ne souhaite pas aller en procédure

Pensez vous que je devrai faire appel à un concilliateur ou à un médiateur ?

Merci à vous

Par **louison123**, le **11/09/2014** à **16:59**

Après la fin du bail, cela ne signifie pas que vous allez trouver tout de suite un autre locataire, il vous appartient donc d'apporter la preuve du manque à gagner.
Par ailleurs, ce type de dommage immatériel n'est couvert par l'assurance que si l'option a été souscrite.

Par **australia**, le **11/09/2014** à **18:16**

Merci louison 123 pour avoir répondu à mes interrogations !

Dés que j' ai eu le dédit de mon locataire, j'ai mis ce logement à la vente

C'est durant cette période de travaux et d'assèchement que je n'ai pu réaliser de vente ou de location

J'avais par ailleurs préciser à l'agence immo vente/et location

Pour mon malheur 3 possible acheteurs ont eu peur des dégâts pour l'appartement, de ce fait malgré le fait de leur dire que le bien sera mieux qu'avant (remise à neuf du logement / 5.870 € de réparation quand même pour un t1)

Et effectivement, je n'ai pas souscrit cette option

Mais je voudrais au moins avoir une indemnité pour ce préjudice

La banque, elle , elle s'en moque de garantie ou pas garantie !

Je ne suis pas responsable de ce sinistre,

Mais c'est une histoire d'assureur qui se retrouve avec 2dossiers pour la même affaire

Et c'est moi qui en fait les frais!