

Propriétaire non occupant

La garantie perte de loyer a pour objet la prise en charge de la perte économique subie par le propriétaire d'un logement lorsqu'à la suite d'un sinistre, le locataire quitte le logement. Toutefois, les conditions de délivrance de cette garantie varient selon les contrats.

Conformément aux dispositions prévues par l'article 1353 du Code civil, c'est à celui qui allègue un fait d'en apporter la preuve. Transposé en droit des assurances, cela signifie qu'**il appartient à l'assuré** d'établir que les conditions requises pour mettre en jeu la garantie sont réunies.

Le Médiateur a été saisi d'un litige opposant un assuré – propriétaire non occupant – à son assureur au sujet des loyers non perçus à la suite du départ de ses locataires. L'assuré sollicitait la prise en charge de ces loyers, au motif que les locataires avaient quitté le bien loué en raison de la survenance d'un sinistre.

Les conditions générales du contrat d'assurance prévoyaient ainsi que « *lorsqu'à la suite d'un sinistre garanti (...), votre locataire doit quitter son habitation, nous prenons en charge le montant des loyers que vous ne pouvez légalement percevoir. Le montant de l'indemnité est déterminé en fonction du temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état de l'habitation, dans la limite prévue aux Conditions particulières* ».

Lorsqu'il sollicite la mise en œuvre de la garantie perte de loyer, le propriétaire assuré est tenu de rapporter la preuve de la réunion des conditions de garantie prévues par son contrat d'assurance.



En l'espèce, l'habitation assurée avait fait l'objet de plusieurs dégâts des eaux indemnisés par l'assureur. À la suite de ces sinistres, les locataires avaient mis fin au bail de location et le bien n'avait pas été reloué durant neuf mois. Le propriétaire assuré, faisant valoir que les dégâts des eaux successifs étaient la cause du départ des locataires, a sollicité la prise en charge des loyers.

L'assureur a sollicité un expert qui a estimé que, malgré les sinistres successifs, les locataires auraient pu continuer à séjourner au sein du bien loué.

Dans ces conditions, le Médiateur a relevé que le contrat subordonnait la garantie à un **départ contraint** des locataires en raison d'un sinistre garanti.

Par conséquent, et dès lors qu'il n'était pas contesté que le bien loué n'était pas devenu inhabitable, le Médiateur a constaté que les conditions de la garantie n'étaient pas réunies et a donc confirmé le refus de prise en charge opposé par l'assureur.

Lorsque le contrat conditionne la garantie à l'impossibilité pour le locataire de se maintenir dans les lieux, le seul fait que celui-ci ait procédé à la résiliation du bail en raison de la survenance d'un sinistre est insuffisant pour en obtenir la délivrance.



Arnaud Chneiweiss
Médiateur de l'Assurance