



## Propriétaire non occupant

L'assureur ne peut pas refuser l'indemnisation des dommages immobiliers en invoquant la transmission tardive d'un constat d'huissier, qui peut faire foi en l'absence d'état des lieux établi de manière contradictoire.

## Contexte

Un propriétaire non occupant a souscrit une assurance couvrant les loyers impayés ainsi que les dégradations faites à son bien immobilier donné en location.

Son locataire quitte le logement, laissant derrière lui des dommages estimés à plus de 5 200 euros. Le propriétaire sollicite alors son assureur pour mettre en œuvre la garantie de son contrat d'assurance. Pour cela, **il fournit un état des lieux de sortie non signé par le locataire.**

L'assureur refuse de prendre en charge les dommages immobiliers : en l'absence de signature contradictoire de l'état des lieux de sortie, il exige un constat d'huissier.

Un an plus tard (le logement étant toujours vacant), le propriétaire fait établir un constat d'huissier. L'assureur rejette ce document, invoquant son caractère incomplet et la transmission tardive des informations nécessaires à l'évaluation des dommages.

# Analyse

Le contrat d'assurance souscrit par l'assuré stipule que les dommages immobiliers causés par un locataire peuvent être indemnisés sous réserve de la présentation d'un état des lieux de sortie contradictoire ou, à défaut, d'un constat d'huissier.

En l'absence d'état des lieux contradictoire, le constat d'huissier doit être établi à l'initiative de la partie la plus diligente<sup>(1)</sup>. De plus, les constatations réalisées par un huissier ont force probante jusqu'à preuve du contraire<sup>(2)</sup>.

Pour refuser l'indemnisation du sinistre, l'assureur a invoqué que la démarche de l'assuré était tardive et que le constat d'huissier était incomplet. Il a ainsi réclamé des justificatifs de rénovations pour le calcul de la vétusté, alors que le contrat ne prévoit pas de délai précis pour la transmission de ces documents. Par ailleurs, il n'est pas établi que l'assuré ait commis de faute ayant entravé l'exercice du recours de l'assureur.

La production du constat d'huissier, bien que tardive, **répondait aux exigences du contrat**. Aucune clause ne conditionne la mise en œuvre de l'expertise à la fourniture préalable des justificatifs demandés. La mise en place des démarches d'évaluation du dommage incombe à l'assureur.

(1) Article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

(2) Article 2 de la loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010.

# Solution

**L'assuré a rempli ses obligations contractuelles et légales en fournissant un constat d'huissier.**

**L'assureur ne pouvait pas se retrancher derrière un délai pour refuser la prise en charge des dommages et a été invité à procéder à l'instruction complète des dommages en tenant compte des documents fournis.**

“

Un constat d'huissier, même réalisé après le départ du locataire, est un élément opposable et probant pour l'assureur dans la mise en œuvre de la garantie de dommages immobiliers.

Il est de la responsabilité de l'assureur d'initier les démarches nécessaires à l'évaluation des dommages afin de garantir une gestion efficace des sinistres et ne pas retarder leur indemnisation.



**Arnaud Chneiweiss**

Médiateur de l'Assurance