



Immobilier - Devoir bailleur envers locataire handicapé

Par **Manu3456**, le **15/03/2024 à 16:47**

Bonjour,

J'ai besoin d'aide, l'agence immobilière ne m'inspire plus confiance.

Je suis propriétaire d'un studio, via ma société. Ce logement est ancien, est soumis au permis de louer (obtenu), le DPE est E, et est en gestion locative.

Suite au départ du locataire, l'agence m'a présenté le dossier de candidature d'une personne handicapé moteur, j'ai indiqué que le logement n'était pas du tout adapté pour lui.

L'agence m'a dit que le candidat était conscient de ces éléments et était intéressé, que le bail n'indiquant pas qu'il s'agit d'une location PMR, je n'ai pas d'obligations particulières, sauf en cas d'expulsion. J'ai accepté ce dossier, l'agence a insisté sur le profil et a un peu jouer la corde sensible. Un état des lieux d'entrée a bien été fait.

Je vais tenter de faire court:

Après un mois, le locataire demande l'installation d'une rampe d'accès, j'ai accepté en demandant le modèle à poser, 2 semaines plus tard, il m'en demande le changement car elle ne lui convient pas... J'ai accepté que lui le fasse, à ses frais. Il ne l'a pas fait.

2 mois plus tard, il demande l'adaptation du logement, il semblerait que ce soit pris en charge par la MDPH et pour le reste à charge, par lui (l'agence me soutiens que je n'aurais pas de factures à régler). Salle de bain complète et rampe. Dossier en cours.

4 mois plus tard: réception d'un recommandé exigeant des travaux d'isolations, nouvelle intervention sur ses canalisations (la 4ème - pour des bruits bizarres), changement de sa porte d'entrée (vieille, pas pratique d'usage pour lui), de percer une nouvelle fenêtre, de changer de mode de chauffage (énergivore) et de système de ventilation (tous fonctionnels). Il indique que ces conditions de vie ne sont pas décentes et qu'il est dangereux pour lui d'y vivre... Courrier adressé en copie à plusieurs élus, au CCAS, à une assistante sociale et à la MDPH.

Pourriez-vous me dire :

Si je peux revenir sur mon accord pour l'aménagement du logement ?

Dois-je satisfaire aux demandes du LRAR?

Si le bail va être modifié car après les travaux ce logement va devenir handicapé / PMR ?

Si quand il demande l'intervention et que lors des déplacements les professionnels n'interviennent pas (demandes fantaisistes : signale ne plus avoir d'eau, intervention en urgence un week end, eau présente, a demandé à diminuer le débit de son évier), je peux demander à ce que lui paie les factures plutôt que moi?

Un dégât des eaux nous a été signalé, l'agence nous dis qu'il a fait le nécessaire auprès de son assurance, sans preuve fournie, pouvons nous exiger les documents de déclaration à son assurance ?

Si je peux demander à ce qu'il quitte le logement, car non adapté pour lui ?

Je regrette amèrement d'avoir validé ce profil...

Merci à ceux qui pourront m'éclairer

Par **Visiteur**, le **15/03/2024** à **17:11**

Bonjour,

Consultez votre ADIL.

Pour les interventions de professionnels, ils sont récupérables si pour des réparations locatives (réglage, menuiserie, joint, fusible, etc...)

Votre accord pour les travaux à ses frais ne peut être révoqué, mais il ne vous coûte rien (au contraire, il prouve votre bonne foi). J'espère pour vous que le texte est sans ambiguïté sur qui paie les factures.

Le bail ne sera pas modifié, il n'y a pas de bail spécifique PMR.

Pour le dégât des eaux, qui a signalé ? un voisin ? l'agence ? Savez vous surtout la cause et si elle est réparée ?

Vous n'avez rien à faire de plus. Les dégradations sont à la charge du locataire que vous pourrez lui imputer lors de son départ. C'est à lui de faire le nécessaire pour prise en charge par son assureur.

Par **Manu3456**, le **15/03/2024** à **17:54**

Merci de votre réponse.

Pour le dégâts des eaux, c'est lui qui a alerté l'agence, il trouvait son origine par un voisin (fuite de machine à laver).

L'assurance PNO nous a indiqué que c'est donc leurs deux assurances qui se mettraient en relation.

L'agence nous a signalé que les travaux n'ont à ce jour pas été fait, sans autres informations.

Je vous remercie pour les informations précieuses apportées.

Par **Visiteur**, le **15/03/2024 à 18:49**

Vous verrez bien. Vous n'avez rien à faire de plus d'ici l'état des lieux de sortie.

Par **Pierrepauljean**, le **15/03/2024 à 22:31**

bonjour

en matière de DDE, en application de la convention IRSI, il appartient à l'assurance du lésé de piloter tout le dossier

Par **Manu3456**, le **31/07/2024 à 08:57**

Bonjour,

Je suis désolée de vous solliciter à nouveau.

Pour vous faire sourire, Monsieur m' a demandé il y a quelques semaines l'intervention d'un exorciste dans son logement...

Mais là n'est pas le problème. Il a signalé avoir "une bactérie dans le chauffe eau". De part son handicap, il n'utilise pas sa salle de bain, et donc la légionnelle s'est probablement développée. Le chauffe eau a 1 an, et une entreprise spécialisé est déjà intervenu à 4 reprises en moins d'un an suite à ses demandes répétées, et aucun autre voisin ne signale de problème sur le réseau d'eau.

Voulant vérifier le volume d'eau consommé, je suis allée moi-même voir le compteur : 450m3

d'eau consommé depuis Septembre, date du fameux dégâts des eaux.

Je me suis fâchée contre l'agence, qui accepte (et me facture) toutes les interventions de Monsieur (parfois complètement ubuesque, un plombier est venu car il entendais "ploc ploc" - sauf l'exorcisme, parce qu'ils n'ont trouvé personne!) et aujourd'hui l'agence me réponds que l'assurance de Monsieur aurait enfin répondu en lui demandant de ME faire remplir un constat de dégâts des eaux. Il y a quelques mois l'agence m'avait envoyé des documents "à signer", qui était des devis m'engageant sur des lourds travaux.

Je suis complètement perdue, pour le chauffe eau l'ADIL me dis qu'il est à sa charge pour défaut d'utilisation mais l'agence refuse de lui facturer.

Pour le dégâts des eaux (et surtout la recherche de fuite qui n'a jamais eu lieu car je n'ai jamais eu de retour de personnes - ni locataires ni les assurances des locataires ni l'agence), j'ai relancé chaque mois par mail ou par téléphone mon agence, et je me demande si la déclaration a vraiment été faite un jour...

Voici mes questions :

- Qui doit engager la recherche de fuite ? Logement non meublé, DDE en septembre 2023, deux locataires alors en place, dont une est partie depuis.

Mon assurance PNO me dit que dans le cadre des conventions IRSI, c'est à l'assurance du locataire ayant connu le préjudice de faire le nécessaire. Ils l'ont avertit par courrier, et m'ont fais ce retour à deux reprises par courrier également.

- Pour le remplacement du chauffe-eau, suis je contrainte de le payer?

- Si le locataire n'a rien déclaré à son assurance, puis-je rompre son bail? Et puis je le contraindre a me fournir la première déclaration?

- Qui devra s'acquitter de la facture d'eau?

Par avance merci de vos lumières.

Par **Pierrepaulejean**, le **31/07/2024 à 10:00**

bonjour

il ne faut pas oublier qu'en cas de litige, c'est le propriétaire qui sera mis en cause

en cas de défaillance du gestionnaire,, le propriétaire devra se retourner contre son

gestionnaire

il faut adresser un courrier RAR à votre gestionnaire pour lui demander de vous transmettre la copie de tous les échanges avec le locataire (mails, courriers, avis d'échéance, quittances.) dans un délai maximum de huit jours

concernant les demandes d'intervention, demandez la copie écrite de toutes les demandes du locataire

la gestion par votre mandataire n'est pas conforme

Par **youris**, le **31/07/2024** à **10:05**

bonjour,

sans oublier que l'A.A.H. est insaisissable donc en cas de non-paiement du loyer par un ou des locataires percevant cette allocation, les moyens, en cas de non paiement, pour le bailleur de récupérer ses loyers sont très réduits.

salutations

Par **Manu3456**, le **31/07/2024** à **10:05**

Merci de vos retours.

Je vais rédiger immédiatement ce courrier. J'espère que nous arriverons à trouver une solution.

Pour les impayés de loyer, j'ai (normalement) souscrit à une garantie loyer impayé.

Par **Pierrepauljean**, le **31/07/2024** à **10:32**

demandez aussi la copie du contrat GLI

votre locataire a t il fait une demande de logement social?

Par **Manu3456**, le **31/07/2024** à **12:23**

Merci.

Il n'a pas de demande de logement social en cours à ma connaissance, il s'agit de son

premier logement, et ne semble pas vouloir quitter les lieux.

Depuis ce matin j'ai échangé avec l'agence, qui me propose un rdv afin d'en discuter plutôt que d'échanger par des écrits... Pas rassurant du tout!

Par **Pierrepaulejean**, le **31/07/2024** à **14:46**

envoyer d'abord votre courrier RAR

il semblerait que l'agence préfère l'oral à l'écrit....c'est une question de preuves