



## Appartement mise en agence immobilière et dégradé par locataire

Par **MATTIA Ludovic**, le **09/12/2016** à **10:04**

Bonjour,

J'ai mis mon appartement en location dans une agence immobilière. J'ai reçu une lettre du syndic pour relever le compteur donc je me suis rendu, par moi-même, à l'appartement. Quand je suis rentré à l'intérieur, je m'aperçois que le plafond a été dégradé par un dégât des eaux causé par la voisine du dessus. Je demande une explication à la locataire, elle me dit que le plafond est mort, qu'on ne peut pas le réparer. Alors je lui réponds il faut faire marcher les assurances, mais elle est plus assurée et apparemment, elle a réussi à encaisser l'argent de l'assurance de la voisine et a gardé l'argent pour elle sans avoir fait aucune réparation au plafond "n sachant que l'appartement est en gérance dans une agence immobilière.

Alors qui est en tort et quels sont mes droits car l'appartement n'est plus assuré par la locataire et l'agence immobilière qui ne gère pas ces problèmes là. Heureusement que je suis allé, de moi-même, découvrir ce problème.

Merci.

Par **Tisuisse**, le **09/12/2016** à **10:51**

Bonjour,

Le fait que votre locataire n'ait pas assuré votre appartement est une faute de sa part, un manquement à ses obligations contractuelle, manquement qui pourrait vous conduire à dénoncer judiciairement le bail et à expulser votre locataire, même durant la période hivernale puisque la trêve hivernale ne fonctionne que pour les loyers impayés.

Bien entendu, lors de l'Etat des lieux de sortie, vous serez en droit de porter ces dégâts sur cet EDL et de demander le coût de remise en état à votre locataire, sur ses fonds propres. Vous ferez alors effectuer un devis par votre entrepreneur et facturerez la note à votre locataire.

Votre agence immobilière (faudra en changer d'ailleurs) se devait de réclamer, une fois par an, l'attestation d'assurance à votre locataire et de vous aviser de tout problèmes rencontrés

avec cette locataire.

En ce qui vous concerne, et c'est une précaution que doit prendre le propriétaire bailleur, rien ne vous interdisait de vous assurer personnellement, tant en incendie, qu'en dégâts des eaux, etc., pour votre propre compte, pour l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers vous appartenant ainsi que pour votre responsabilité civile, tant vis à vis de votre locataire que vis à vis des voisins et des tiers, et ce, en cas d'inexistence, d'insuffisance ou de caducité de la police souscrite par votre locataire ou de celle souscrite par votre syndic. Sage précaution.

Par **miyako**, le **09/12/2016** à **12:32**

bonjour,

Vous avez néanmoins un recours contre vos locataires qui ont encaissés des dédommagements et qui n'ont pas fait les réparations nécessaires.

1/ vous signalez cela à l'assurance de la voisine du dessus.

en effet ces indemnisations sont faites pour réparer et non pas comme argent de poche.D'autant plus qu'ils n'ont pas d'assurance locative.Ils sont donc totalement responsables et doivent assumer seuls les réparations.

Le default d'assurance obligatoire rend le locataire responsable.

Quand à vous ,vous auriez du souscrire une assurance , non occupant,mais comme ce n'est pas obligatoire ,vous en subissez les conséquences.

Amicalement vôtre

suji KENZO