



LOCATAIRE EN SITUATION DE SURENDETTEMENT

Par **Hub74**, le **05/06/2017** à **18:30**

Bonjour,

Avec mes frères et soeurs, nous avons hérité de 3 petits appartements en très mauvais état, le gestionnaire immobilier n'ayant jamais informé ma mère de cet état, ni plus tard fait réaliser des devis de réfection, malgré les demandes de notre mère.

Ma première question serait donc sur l'étendue de la responsabilité d'un gestionnaire d'appartements qui s'abrite derrière le fait que le contrat de gestion dit qu'il "gère les biens" (et non pas évidemment qu'il recherche des entreprises pour exécuter des travaux).

Ma seconde question est : nous avons donné le congé au locataire pour mise en vente, à échéance du bail le 28 février (pour mise en vente).

Or précédemment, la copropriété avait reçu de l'ARS une mise en demeure d'exécuter des travaux, sous peine qu'elle (la copro) soit classée en état d'insalubrité.

Mais notre locataire (dont nous ne percevons que l'APL) n'a pas quitté les lieux à l'échéance du bail.

Notre gestionnaire n'a pas réagi, malgré une information préalable de notre part évidemment et malgré plusieurs relances en mars par LRAR. Il ne nous a même pas informés que la locataire était encore sur place. Lorsque nous l'avons appris nous lui avons envoyé un autre courrier RAR.

Aujourd'hui après une autre relance, le menaçant que sa responsabilité soit engagée, il nous répond, finalement, que le locataire "ne trouve pas de logement et ne peut pas être mis à la porte avec ses enfants", "qu'il a déposé un dossier de surendettement" et que "nous ne pourrions de toute façon pas la mettre à la porte" ; que par ailleurs, la copropriété ayant mise en péril réparable, nous serions contraint par le juge - en cas de procédure d'expulsion - de la reloger à nos frais [cette mise en péril étant intervenue APRES l'échéance du bail].

Ce qui est quand même étonnant, c'est le peu de volonté pour agir qu'a eu le gestionnaire à l'échéance du bail, alors que l'état de péril n'avait pas été déclaré et que le locataire n'avait pas déposé (à notre connaissance) de dossier de surendettement. A se demander (nous ne nous demandons même plus d'ailleurs) s'il n'y a pas une volonté de sa part.

J'aimerais avoir une analyse de votre part sur la possibilité de mettre en marche la procédure d'expulsion dans ces conditions.

Par ailleurs, auriez-vous un dossier dans le forum (ou pourriez-vous me faire un topo) sur

l'étendue de la responsabilité du gestionnaire d'appartements en matière de maintien en état des appartements, lorsque la clause "banale" de gestion ne prévoit que la gestion.

Pour être tout à fait précis, le mandat de gestion prévoit :

« .../... Étendue des pouvoirs

Gérer les biens ci-avant désignés, les louer aux prix, charges, durées et conditions que vous aviserez, signer tous baux et locations, les renouveler, les résilier, donner et accepter et tous congés, faire dresser tout état des lieux ...».

Vous remerciant vivement par avance,
Denis