Appartement squatté Récupéré détérioré et géré par un mandataire

---
Par jpt1

Bonjour à tous,

Je me permets de vous contacter aujourd'hui en tant que propriétaire d'un bien immobilier en dispositif Pinel que j'ai acquis à Nice et mis en location en janvier 2022. Mon logement a été géré par une société de location et gestion qui était censée assurer sa gestion.

L'appartement est resté inoccupé pendant près de 6 mois, de janvier à juin 2022. Finalement, quand ils ont réussi à trouver un locataire, ils ont découvert le jour d'ouvrir le logement pour la mise à disposition que celui-ci avait été squatté depuis le 24 juin 2022. Une longue procédure a été nécessaire pour récupérer mon logement, qui a abouti le 2 mai 2023.

Malheureusement, durant cette période de squat, mon appartement a subi d'importants dégâts, et il est désormais nécessaire de le rénover, bien qu'il était neuf au moment de l'achat. Les frais de rénovation sont estimés à environ 14 000 ? sans compter la perte de loyer et les frais avocat et huissier.

La société de gestion, la banque et l'assurance impliquées dans cette affaire m'ont proposé une indemnisation totale de 7 900 euros, répartie entre elles. Cependant, je considère que cette somme est insuffisante pour couvrir les dégâts subis par mon logement, surtout compte tenu du fait qu'il était neuf lors de sa mise en location. Je pars du principe que je fournis un bien en bon état à la location, conformément aux exigences du dispositif Pinel.

Par conséquent, je me permets de solliciter votre expertise juridique pour évaluer si je suis dans mon droit de réclamer une indemnisation plus conséquente pour les dommages causés à mon bien immobilier. J'estime qu'il est légitime de récupérer mon logement dans un état similaire à celui dans lequel il se trouvait avant le squat, c'est-à-dire neuf.

Merci

Par Isadore

Bonjour,

Concernant la responsabilité éventuelle de l'agence, tout va dépendre du mandat et des obligations qui en découlaient.

Quant à l'assurance, cela va dépendre du contrat.

Quel est le rôle de la banque dans l'histoire ?

Le principal responsable dans cette affaire est le "squatteur". Juridiquement, c'est à lui de vous indemniser en premier lieu (je suppose qu'il est insolvable).

Par yapasdequoi

Bonjour,
La difficulté c'est que les responsables des dégradations (les squatteurs) n'ont pas été identifiés ou sont insolvables.
Avez-vous porté plainte ?
Au tribunal vous pourriez obtenir des dommages et intérêts plus élevés si vous pouvez prouver une négligence de l'agence.
L'assurance indemnise selon le contrat, il peut y avoir un recours avec uyne contre expertise.
Mais la banque ? je ne vois pas en quoi la banque vous doit une indemnisation....

Le mieux c'est de consulter un avocat, parce qu'il sera indispensable pour aller plus loin.

Par jpt1

Bonjour,

C'est un Pinel je suis dans le 59 et l'appartement est dans le 06 je ne gère absolument rien c'est normalement le mandataire qui s'en occupe.

La banque m'a proposé en vendu le projet.

Le squatteur est insolvable.

Donc le mandataire n'a aucune responsabilité sur le fait que le logement ai été squatté surtout détérioré et rendu dans l'état.

Par jpt1

Bonjour,

Le squatteur est identifié
oui j'ai porté plainte
Au tribunal vous pourriez obtenir des dommages et intérêts plus élevés si vous pouvez prouver une négligence de l'agence : c'est ma question.

Mais la banque ? je ne vois pas en quoi la banque vous doit une indemnisation : je suis d'accord mais ils font un geste

Le mieux c'est de consulter un avocat, parce qu'il sera indispensable pour aller plus loin.

NB : Votre responsabilité peut être aussi évoquée (je ne vous accuse pas, mais il faut voir le sujet sous tous les angles...)
- Pour éviter les squatteurs : quelles mesures aviez vous mis en place ? Une visite régulière ? une télésurveillance ?
- Et comment se fait-il qu'en zone tendue votre agence a mis si longtemps pour trouver un locataire ? Vous avez refusé tous les dossiers présentés ? Géré par un mandataire je ne gère rien d'où mes questions je donne la gestion a un mandataire et je récupère un logement détruit.

Par yapasdequoi

La responsabilité de l'agence est limitée par les termes de son contrat.
Et ce "donc" n'a pas lieu si l'agence a par exemple laissé trainer les clés.
Mais le plus souvent le squat est lié à une non occupation qui persiste et des réseaux occultes très bien renseignés.

Avez-vous porté plainte ?

Avez-vous des réponses à mes questions sur votre propre responsabilité ?

Et pour 7600 euros on peut en faire des travaux... Vous avez des devis pour quel montant ?

Par jpt1

La responsabilité de l'agence est limitée par les termes de son contrat.
Et ce "donc" n'a pas lieu si l'agence a par exemple laissé trainer les clés. non c'est un squat ils ont changés la serrure.

Mais le plus souvent le squat est lié à une non occupation qui persiste et des réseaux occultes très bien renseignés.

Avez-vous porté plainte ? oui

Avez-vous des réponses à mes questions sur votre propre responsabilité ? non

Et pour 7600 euros on peut en faire des travaux... Vous avez des devis pour quel montant ? ça c'est subjectif il faut voir l'etat de l'appartement cette somme fait suite a des devis artisan et l epassage d'un huissier.

merci je vais consulter un avocat pour la suite...merci a tous

---
Par yapasdequoi

Vous ne pouvez pas espérer obtenir plus que le total des devis ...

Par jpt1

je n'en demande pas plus on me propose 7900 par les organismes et le cout des travaux est de 14000? donc il y a une différence.

Ce n'est même pas une somme que je veux.
Je voulais récupérer mon appartement en aout 2023 neuf comme quand je l'ai mis a disposition du mandataire en janvier 2022.

Par yapasdequoi

Il aurait été loué, il ne serait plus neuf au bout de 18 mois. L'indemnisation couvre plus de la moitié des devis,
la différence de 6100 euros peut s'expliquer par la franchise et la vétusté sur 18 mois.

Vous devez comparer les frais de procédure et d'avocat avec le gain espéré qui n'est jamais garanti.

Mais il faudrait quand même creuser pourquoi l'agence a mis si longtemps pour trouver un locataire. C'est incompréhensible ou alors il manque des infos....

Par jpt1

oui toutes ces questions je me les suis déjà posé j'ai eu 1 an.

Je voulais juste savoir si en allant chez un avocat j'avais des chances de récupérer mon logement neuf et non détérioré qui pour moi n'a rien a voir avec de la vétusté il etait squatté pas loué.

Merci pour vos retours. je vais voir de mon coté merci

Par Nihilscio

J'estime qu'il est légitime de récupérer mon logement dans un état similaire à celui dans lequel il se trouvait avant le squat, c'est-à-dire neuf.
Oui, comme il vous a été dit, le squatter vous doit réparation intégrale des dommages qu'il vous a causé.

La banque n'y est pour rien.
L'assurance, à voir selon les termes du contrat et les circonstances exactes du squatt.
Idem pour l'agence. A-t-elle commis une faute dans l'exécution de son contrat de gestion ?

Par ailleurs, quelle idée d'acheter un appartement à Nice quand on réside dans le Nord ?
Il existe d'autres mode d'investissement que l'immobilier physique avec tous ses risques et inconvénients.

Par yapasdequoi

Je voulais juste savoir si en allant chez un avocat j'avais des chances de récupérer mon logement neuf et non détérioré
Ce n'est pas si simple.

Mais consultez un avocat, il vous expliquera la démarche et le coût à envisager.

Par Isadore

A l'égard de l'agence et peut-être de l'assurance, vous n'aurez pas un appartement "à neuf" puisqu'il n'était plus neuf au moment des dégradations. Il faudra peut-être envisager une vétusté sur certains éléments.

En contrepartie, il peut être envisagé un dédommagement pour le manque à gagner lié au squat.

Vous ne dites pas quelle est cette assurance : celle de l'agence (responsabilité civile), qui reconnaît alors un certain tort, ou une assurance que vous avez souscrit vous-même ?

Si c'est une assurance que vous aviez souscrite, il y a sans doute une franchise et un plafonnement de la prise en charge. Il faut bien relire tout le contrat.

La responsabilité de l'agence n'est pas clairement établie. Si son rôle était uniquement de trouver un locataire et de gérer la location, on ne peut pas lui reprocher l'intrusion sans faute de sa part.

C'est autre chose si elle s'était engagée à prendre des mesures de sécurité tant que le logement était vacant (pose d'une télésurveillance, visites régulières). Vous êtes le premier responsable de la surveillance et de la sécurisation de vos biens.

Le squatteur, s'il est solvable, pourra être contraint de vous indemniser en totalité pour votre préjudice. L'agence ou l'assureur pourront aussi se faire rembourser les sommes avancées.

Par Lothbroke

merci j'ai eu certaine réponse que je voulais avoir dans vos discussions.

Par JeanLasis

Bonjour à tous,

Je me permets de réagir car j'ai connu une situation très proche, avec un logement occupé illégalement et totalement dégradé pendant plusieurs mois. Comme beaucoup ici, j'ai porté plainte, sollicité mon assurance, et j'ai vu les délais s'allonger sans réel progrès.

Finalement, j'ai fait appel à un [url=https://rachat-squat.fr/]service spécialisé[/url] dans la gestion des situations de squat. Ils proposent une solution alternative aux procédures classiques, en intervenant rapidement pour libérer les lieux, sans attendre les longues décisions de justice. Dans mon cas, cela m'a permis de récupérer mon bien dans des délais bien plus courts et de limiter les pertes.

Bien sûr, cela a un coût, mais quand on met tout dans la balance (frais d'avocat, loyers perdus, détériorations?), je trouve que ça a vraiment été efficace et rentable à long terme.

Si vous êtes bloqué ou fatigué par les lenteurs administratives, ça peut valoir le coup de se pencher sur ce type de solution.

Bon courage en tout cas dans vos démarches.

Par yapasdequoi

un service spécialisé dans la gestion des situations de squat
est illégal...

rappel du code pénal :
Article 226-4-2Version en vigueur depuis le 27 mars 2014
Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 26
Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de man?uvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 ? d'amende.

squat ou pas squat, il faut respecter la loi.

Par JeanLasis

Tu as raison de rappeler l'article 226-4-2 du Code pénal, qui interdit strictement toute expulsion illégale, c'est-à-dire sans décision de justice et sans le concours de l'État. Cela protège les occupants, même en cas de squat.

Toutefois, une société spécialisée dans le rachat de biens immobiliers m'a proposé d'acheter mon bien, malgré la présence d'un squatteur.

Dans le cadre de la transaction, elle a négocié directement avec l'occupant illégal (le squatteur), et lui a proposé une somme d'argent pour qu'il quitte volontairement les lieux.

Aucune pression ni menace n'a été exercée.
Le squatteur a accepté de partir de son plein gré en échange de cette compensation financière.

Cela peut surprendre, mais c'est parfaitement légal :

Il ne s'agit ni d'une expulsion,

ni d'un recours à la force,

mais d'une résolution amiable.

?? La loi n'interdit pas à un tiers (personne ou société) de proposer une somme à un occupant pour qu'il parte volontairement, tant que cela se fait sans contrainte.

J'ai dû manquer de précision dans mon premier message.