Remboursement degradations immobilières

Par flocon

e suis propriétaire-bailleur, j'adhère à une assurances "Loyers impayés et dégradations immobilières".
Le rapport d'expertise mentionne que sont exclus des garanties :

· Le defaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de cloture

· Les dommages aux mobiliers

· Les dommages causés par la transformation des locaux, avec l'accord du propriétaire

· Les dommages couverts par une police multirisque habitation (MRH)

· Les frais ou les dommages subis par l'assuré lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie ne sont pas réunies

Le locataire a effectué des travaux sans notre accord si bien que pour remettre état il faut environ 4000 ? l'assurance refuse d'indemniser

Avec mes remerciements

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est le locataire qui doit rembourser la remise en état.
article 7 de la loi de 89 précise les obligations du locataire :
f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

De quels travaux s'agit-il ?

Par flocon

Je suis d'accord avec votre reponse, j'ai une assurance
loyers impayes et dégradations qui doit m'indemniser en cas de modifications non accordée, et c'est à elle de poursuivre le locataire. Mais là elle ne le fait pas, elle refuse de
m'indemniser et de poursuivre le locataire.
Modification d'une chambre en salon avec torchi grossier
cuisine modifiée et non terminée
Cordialement

Par yapasdequoi

Il y a peut être une formalité préalable à accomplir comme un état des lieux par un huissier ?
Le locataire est parti ou encore en place ?

Par flocon

il y a eu un état des lieux par huissier
l'assurance était dans l'obligation de me dedommager
cordialement

Par yapasdequoi

Puisque vous le dites ...

Par flocon

J'ai oublié un mot dans ma reponse
L'assurance est-elle dans l'obligation de me rembourser de
se faire dédommager par le locataire
Cordialement

Par yapasdequoi

L'assureur applique le contrat.

Par kang74

Bonjour

De toutes les manières , avant que l'assurance intervienne il faut faire payer les sommes au locataire et exiger la remise en état .

je n'ai pas compris si tout avez été fait en ce sens .

Je vous conseille de lire l'intégralité du contrat .

Par yapasdequoi

Vous ne dites pas si le locataire a quitté le logement ? le bail est il encore en cours ou pas ?

Par kang74

Personnellement je n'ai jamais vu une GLI prendre en charge les transformations .

Elle prend en charge les dégradations si elles sont constatées par les deux états des lieux .

Elle se limite à la prise en charge de certains éléments (réfection murs, sols etc) je n'ai jamais vu qu'elle refaisait un mur ou vous rachetez une cuisine équipée .

Et elle applique un coefficient de vétusté par rapport à la dernière remise à neuf du bien
Si et seulement si les choses ont été fait dans les rêgles par rapport à l'état des lieux et des dégradations retenues, et bien évidemment après avoir fait vous même le necessaire auprès du locataire .

Par yapasdequoi

Modification d'une chambre en salon avec torchi grossier
cuisine modifiée et non terminée

torchi ? ou crépi ?
des cloisons ont-elles été supprimées ? ou ajoutées ?
quelle différence faites vous entre "chambre" et "salon" ?

des éléments mobiliers ont été supprimés de la cuisine ?
ou la peinture n'est pas finie ?
est-ce que toutes les modifications sont correctement documentées dans l'état des lieux d'entrée et de sortie ?

A vous lire, je ne vois pas de "transformation" ...

Par kang74

Et il faut surtout rapprocher ces changements avec l'état des lieux d'entrée .

Par flocon

Je constate que vous me dévaloriser totalement, lisez
votre contrat, rapprochez vous de l'état des lieux entrée et sortie.
Lorsque l'on exerce la fonction de propriétaire-bailleurs
c'est que l'on en a les compétences. La renommée des locataires n'est plus à faire 70 % de dèche, quant aux assureurs moins il en donnent mieux ils se portent, alors
que ceci ne sort pas de leur poche? j'ai peut être à faire avec un employé inapte à cette fonction.
j'ai signé un contrat dans lequel c'est l'assurance qui fait les démarches. Je vous remercie de votre reponse et me suis adressée à mon avocat. Il vaut mieux pour mon statut
Cordialement

Par yapasdequoi

Voilà enfin une démarche raisonnable !
Quelle idée de poser une question juridique à des inconnus quand on a un avocat...