Agence immobilière

Par gilmesh

Bonjour,

Mon fils habite à Lyon, en location non meublée.

Il y a qqs semaines, en rentrant de week-end , il trouve sa location inondée: appel à l'agence qui fait venir un expert, lequel constate que le voisin du dessus est la cause directe du dégât des eaux (robinet laissé ouvert).

Mon fils vient de s'acheter un appartement, et souhaite emménager dès que possible. N'étant pas Crésus, il souhaite cesser de payer rapidement le loyer de la location, et récupérer sa caution. Il a donc envoyé une lettre de congé avec AR à l'agence immobilière qui gère son appartement.

Là,premier pb : la personne qui gère sa location n'est pas située à l'adresse figurant sur son contrat de location. Donc retour de la lettre . Il finit quand même par trouver l'adresse had'oc et renvoie sa lettre, mais 3 jours de perdus (qu'il devra payer à la fin).

Et maintenant, l'agence lui demande de faire les travaux de rénovation AVANT de partir (et donc de continuer à payer son loyer).
Cela est-il légal ? Cette agence immobilière me semble véreuse, et je crains qu'ils ne lui cherche des noises au moment de récupérer sa caution.

Que dois faire mon fils ? Que feriez-vous à sa place ?

Par AGeorges

Bonsoir Gilmesh,

Et l'assurance, vous n'en parlez pas du tout !
C'est pourtant la première chose à faire.

Et pardon, votre fils DOIT FAIRE les travaux de rénovation, c'est quoi cette histoire ? L'agence se moque de vous !

Dans tous les cas, au plus probable, il ne faut pas mélanger les deux situations.
- La remise en état du logement devra être payée par l'assurance du voisin,
- Votre fils a envoyé son préavis.

A son départ, un état des lieux devra être fait avec le bailleur ou l'agence en distinguant bien les dommages liés au dégâts des eaux du reste.
Après, le bailleur a un certain délai pour restituer le DG.

Je ne vois aucun prétexte pour que l'Agence oblige votre fils à rester car des dégâts dont il n'est nullement responsable n'ont pas encore été réparés.

Vous aurez d'autres avis.

Par chaber

bonjour

votre fils a-t-il déclaré le sinistre à sa compagnie d'assurances? Quels sont les dommages?

Si oui la convention IRSI entre assureurs sera applicable si le voisin du dessus est bien assuré, d'où l'utilité d'un constat

amiable dégâts des eaux.

Si dommages conséquents l'assureur du bailleur et celui de la copropriété pourraient intervenir

---
Par AGeorges

Bonsoir Chaber,

Il est prématuré de parler de Convention IRSI tant que l'on ne connait pas le montant des dégâts,

Rien ne dit qu'il s'agit d'une copropriété, pour l'instant.

Par gilmesh

les travaux ont été estimés à au moins 700? (soit un mois de loyer). C'est son assurance qui paiera, le pb c'est que l'agence à l'air de vouloir lui faire payer le loyer jusqu'à la fin des travaux.

Par chaber

@Georges

Rien ne dit qu'il s'agit d'une copropriété, pour l'instant.
Gilmesh fait bien mention de voisin du dessus

Il est prématuré de parler de Convention IRSI tant que l'on ne connait pas le montant des dégâts,

beaucoup de sinistres entrent dans la 1ère tranche de 1600? hors taxes: assurance de l'occupant avec abandon de recours auprès de l'assureur du responsable

Le plafond de la 2ème tranche est de 5000? : indemnisation de la victime et recours auprès de l'autre assureur

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
La date de réception de la lettre de congé donné par votre fils détermine le début du préavis.
Est-ce une zone tendue ? sinon il est de 3 mois.

Il n'y a aucune chance que les travaux puissent être faits en moins de 3 mois, car suite à un DDE il faut attendre que les supports soient SECS.

Ensuite votre fils devra être vigilant lors de l'état des lieux de sortie puisque les dégradations liées à l'eau ne sont pas à sa charge, mais couverts par l'assurance.
Au besoin il peut exiger que cet EDLS soit fait par un huissier (à frais partagés)

Ensuite il pourra réclamer son DEPOT DE GARANTIE (pas caution qui est une personne !) selon les conditions décrites sur cette page :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Par AGeorges

@Chaber

@Georges
Citation :
Rien ne dit qu'il s'agit d'une copropriété, pour l'instant.
Gilmesh fait bien mention de voisin du dessus

Oui, mais un immeuble appartenant à UN seul propriétaire-bailleur n'est pas une copropriété. Pour le sujet en cours, la précision n'a pas été fournie. Ce n'était qu'une remarque de détail.

Par chaber

@Ageorges

Oui, mais un immeuble appartenant à UN seul propriétaire-bailleur n'est pas une copropriété. Pour le sujet en cours, la précision n'a pas été fournie. Ce n'était qu'une remarque de détail.

peut importe. La convention IRSI a bien été appliquée par l'assureur du fils de Gilmesh