



Relation problématique locataire/propriétaire

Par JANICE

Bonjour, (et bonne année à tous),

C'est long mais aidez moi s'il vous plaît :

Je suis agent immo et viens me renseigner en urgence s'il vous plaît sur un cas que je n'avais encore jamais expérimenté et que j'explique ci-dessous :

J'ai un locataire qui est rentré l'année dernière dans un appartement vide refait à neuf. Dès le tout premier jour de location, le cumulus a lâché (nous sommes arrivés les pieds dans l'eau dans l'appartement.). Nous avons proposé au propriétaire de faire intervenir un plombier que nous connaissons ou de contacter le sien s'il en a un (jusque-là logique.). Le propriétaire a immédiatement émis des doutes sur le fait que le cumulus n'ait pas été abimé volontairement et à même dit que notre plombier n'était pas fiable quand il a dit que le cumulus était percé et donc à changer. Il a finalement fait intervenir le sien qui? À changer le cumulus. ?

Ensuite le locataire à découvert un « jour » relativement important sous la baie vitrée principale et qu'il n'y avait pas de contacteur sur le tableau électrique. Effectivement, nous avons constaté tout ça et nous avons demandé au propriétaire s'il était d'accord de réparer ces choses-là. Toujours sur la défensive le propriétaire refuse catégoriquement d'intervenir dans quoi que ce soit et va très loin dans ses réactions. À partir de ses moments-là, le moindre échange avec cette personne est devenu grotesque. Nous posons des questions simples, polies, de manière professionnelle et le propriétaire nous réponds que nous sommes « les chiens » du locataire, le fait passer pour un tyran alors qu'il a juste demandé des réparations ou des installations logique lors de la livraison de l'appartement.

Il s'en va fin février et le propriétaire tient à être présent lors de l'état des lieux. Bref avec ce propriétaire un grain de sable devient une montagne systématiquement c'est vraiment hallucinant les pavés qu'il nous envoie ou il deverse tous ces coups de nerfs.

QUESTION : étant donné que son intention est clairement de faire passer un mauvais moment à tout le monde lors de l'état des lieux de sortie, sachant également que le locataire a refusé catégoriquement la présence du propriétaire, car il a dit « je suis encore chez moi jusqu'à ce que je vous rende les clefs et j'ai signé avec VOUS pas avec le propriétaire directement ». Ai-je le droit de ne pas communiquer la date exacte de départ du locataire au propriétaire afin d'effectuer un état des lieux de sortie correctement et ainsi dire au propriétaire qu'il peut venir récupérer ses clefs le lendemain ou jour même, son edl de sortie et merci au revoir ? Où est-ce que j'ai l'obligation de l'inviter à faire cet état des lieux avec moi (nous sommes mandatés et avons toujours tout signé à sa place, bail état des lieux aussi.). Sachant que les échanges par emails sont réellement ridicules et que cette personne se sent en permanence agressée il n'y a aucun moyen de parler calmement puisqu'il ne sait visiblement pas s'exprimer sans crier et inventer ou tourner des faits comme il a envie de l'entendre lui. Il espionne même son locataire dans un email, il me dit que des gens sont venus, qu'il est plus là depuis 2 mois (le locataire peut- il se retourner contre un email pareil ??)

Merci d'avance pour vos conseils, c'est urgent.

Par Isadore

Bonjour,

Ai-je le droit de ne pas communiquer la date exacte de départ du locataire au propriétaire afin d'effectuer un état des lieux de sortie correctement et ainsi dire au propriétaire qu'il peut venir récupérer ses clefs le lendemain ou jour même, son edl de sortie et merci au revoir ?

Non, vous êtes son mandataire, tant que le contrat est en cours vous lui devez des comptes.

Ce sera au locataire de se débrouiller avec lui, sachant que le bailleur peut même vous interdire de le représenter et décider de faire cet EDL lui-même.

Je suis encore chez moi jusqu'à ce que je vous rende les clefs et j'ai signé avec VOUS pas avec le propriétaire

directement.

Sauf qu'il est lié par contrat à son bailleur, pas à vous. Vous n'êtes que le représentant du bailleur.

Il espionne même son locataire dans un email, il me dit que des gens sont venus, qu'il est plus là depuis 2 mois (le locataire peut- il se retourner contre un email pareil ??)

S'il en a connaissance, selon le contenu, oui.

Votre contrat avec le bailleur prévoit quelles conditions pour la rupture ? Je pense qu'il faut envisager de mettre fin au contrat.

Je vous conseille de dire au locataire que vous n'avez pas le pouvoir d'empêcher son bailleur d'être présent à l'état des lieux. Sauf si elles sont illégales, en ce qui vous concerne les volontés du bailleur, votre client, priment sur celles du locataire avec qui vous n'avez pas de contrat.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Proposez un huissier pour cet état des lieux. Inutile de vous retrouver au milieu d'un conflit de personnes.

Je vous encourage à vous former parce que les relations bailleur-locataires sont un vrai métier qui ne s'improvise pas. De plus vous devriez savoir que votre contrat vous lie à ce propriétaire et pas au locataire.

Par JANICE

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse rapide !

- En ce qui concerne notre contrat, il était de toute façon prévu que j'y mette fin, mais avant que je ne lui signale, il a décidé par lui-même de mettre fin à notre collaboration au départ du locataire. (ce qui m'arrange grandement?)

- Connaissant le propriétaire, il ne va également pas nous lâcher sur le fait que le locataire a fait quelques trous (pour des tableaux) qu'il a bien évidemment rebouchés. Il me semble que légalement si les trous sont rebouchés il n'y a pas lieu de dire quoi que ce soit ou de prendre sur la caution du locataire ?

Merci encore, le locataire est vraiment quelqu'un de bien et soigneux et j'espère qu'il ne sera pas victime de l'acharnement du propriétaire à trouver le moindre truc.

Par yapasdequoi

Vous êtes vraiment agent immobilier ?

Vous devriez savoir comment sont imputées les dégradations au locataire et comment est restitué le DEPOT DE GARANTIE (pas caution)

Vous devriez savoir qu'une caution est une personne qui se porte garant.

Par JANICE

Pour répondre à votre question la journée à été plutôt éprouvante avec certains évènement alors veuillez m'excusez de m'être trompée de mot entre caution et DEPOT de garantie vous avez bien compris le fond de ma question malgré tout et pour votre information je n'étais pas à la location avant donc oui j'ai besoin de réponses sur certaines choses sachant que quand je demande autour de moi "dont" à d'autres agents immobiliers les réponses sont toutes différentes c'est un coup oui un coup non.

Si vous pouvez m'apporter une réponse constructive comme la dame précédemment, je vous remercie sinon c'est pas la peine que je vienne sur ce forum.

merci :)

Par JANICE

Ecoutez nous avons eu un départ dans l'agence (un départ grave) de la personne qui s'occupait des locations. On est entrain de tout gérer et d'essayer de faire au mieux. Nous n'avons pas qu'une seule agence et mon boss est bien occupé à gérer d'autres soucis. Je ne compte pas faire cette partie la pendant longtemps. DONC: si encore une fois je

peux avoir une réponse simple plutôt que des leçons de morales ce serait effectivement vraiment plus constructif.
Merci de votre compréhension

Par yapasdequoi

Restez neutre au lieu de vous placer entre ce propriétaire exigeant et ce locataire bien gentil.
Ne prenez pas parti et renseignez vous si besoin auprès de l'ADIL (vos collègues semblent aussi assez peu constructifs...)

il y a aussi un site utile "service public" qui donne des informations sérieuses :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N339]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N339[/url]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31059]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31059[/url]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19424]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19424[/url]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Vous pouvez aussi potasser la loi n°89-462 et les décrets qui précisent les charges locatives....

La gestion locative c'est complexe et nécessite de bonnes connaissances juridiques.

Par yapasdequoi

Et pour répondre à vos questions du départ :

Ai-je le droit de ne pas communiquer la date exacte de départ du locataire au propriétaire afin d'effectuer un état des lieux de sortie correctement et ainsi dire au propriétaire qu'il peut venir récupérer ses clefs le lendemain ou jour même, son edl de sortie et merci au revoir ?

NON.

Où est-ce que j'ai l'obligation de l'inviter à faire cet état des lieux avec moi (nous sommes mandatés et avons toujours tout signé à sa place, bail état des lieux aussi.).

NON.

Où alors relisez le mandat de gestion pour savoir ce que vous avez exactement le droit de faire ou pas.

espionne même son locataire dans un email, il me dit que des gens sont venus, qu'il est plus là depuis 2 mois (le locataire peut- il se retourner contre un email pareil ??)

Ceci ne vous regarde en rien. Si le locataire est choqué par un mail, c'est son problème, pas le vôtre.

Par JANICE

Merci pour votre aide je vais consulter les liens que vous avez partagé.

Bonne soirée