



Gérance immobilière

Par Mirabelle31

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue en région parisienne.

La location est gérée par une agence immobilière locale mais il y a eu 2 problèmes récemment :

1) Lors d'un changement de locataire, l'agence ne m'a pas envoyé l'état des lieux de sortie (malgré ma demande) et a rendu la caution sans me demander mon avis.

Lors de l'arrivée d'un nouveau locataire, ils m'ont envoyé l'état des lieux d'entrée et j'ai pu constater qu'il y avait eu des dégradations de la part des anciens locataires (murs troués, tachés, moisissures, saleté, etc.) alors que l'appartement a été refait à neuf il y a 3 ans.

2) Cette même agence m'a fait faire un diagnostic électricité /gaz lors du départ des anciens obligatoires. J'ai appris par la suite que ce dispositif ne concerne pour l'instant que les appartements datant d'avant 1975 (le mien est de 2000) et que je n'étais donc pas obligée de le faire.

J'ai envoyé un courrier recommandé afin de demander qu'ils me remboursent le coût du diagnostic et les dégâts commis par les anciens locataires mais ils font l'autruche. Ils savent bien que je suis dans le sud-ouest de la France et que je ne risque pas de passer les voir.

Je voudrais savoir quels sont mes recours légaux.

Merci d'avance

Par florian15

Bonjour,

1.- Je trouve assez étrange que votre mandataire ne vous ait pas adressé l'EDL de sortie du locataire sortant qui manifestement a ou aurait dû pour le moins, faire l'objet d'une retenue sur le montant du dépôt de garantie pour réparations des dégradations locatives, d'autant qu'elles seront maintenant à votre charge d'un EDL d'entrée où elle apparaissent.

2.- Le Décret no 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location précise dans son article 1er que :

« L'état de l'installation intérieure d'électricité, prévu à l'article 3-3 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs susvisée, concerne les locaux d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans ».

Donc, c'est à bon escient que votre mandataire a diligenté une mise en conformité de l'installation électrique de votre logement datant de l'an 2000 soit + de 15 ans.

Ce diagnostic doit être remis au locataire en annexe à son contrat bail.

Si votre mandataire a commis une faute ou une négligence dans la gestion de votre bien qui constitue un préjudice, il doit y répondre aux termes de l'article 1192 du Code civil :

« Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire ».

De facto, il serait peut-être judicieux de rectifier votre premier envoi RAR que vous lui avez adressé, le mettant en demeure de vous transmettre l'EDL de sortie, les devis de réparations, le remboursement de cette somme et la restitution du montant du dépôt de garantie du nouveau locataire que vous tenez dorénavant et de droit à le gérer.

Par Mirabelle31

Merci pour ces informations