



Non déclaration de dégât des eaux par le locataire

Par **azura**, le **27/12/2011** à **10:38**

Bonjour,rnrnA l'occasion de l'état des lieux de sortie de mes locataires (faite par un huissier)le 28 novembre 2011 nous avons constaté que la peinture des plafonds de la moitié de l'appartement se décollait (devis de 3000€ pour remise en état) .rnEtant pressée de relouer mon appartement en parfait état j'ai donc fait executer les travaux immédiatement.rnJe viens d'apprendre par les propriétaires des appartements du rez de chaussée et du 2ème (je suis au 1er étage)qu'en mars dernier qu' il y avait eu au 3ème une très importante inondation (les mêmes dégradations dans les mêmes pièces).rnSuites aux expertises, leurs assurances ont pris en charge ce dégât des eaux .rnJe viens d'avertir ma compagnie d'assurance qui considère que les travaux de rénovation étant executés, le dossier "dégât des eaux"ne peut être ouvert.rnN'ayant pas été informé par les locataires alors qu'ils savaient qu'il y avait un sinistre dans l'immeuble (ils ont refusé la visite du plombier et des experts pour la recherche de fuite), quelle est leur part de responsabilité????rnMerci par avance de votre réponse

Par **edith1034**, le **27/12/2011** à **11:12**

bonjourrnrnils doivent prévenir le bailleur du dégât des eaux rnrnpour tout savoir sur le bailrnrn<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **azura**, le **27/12/2011** à **12:25**

Merci pour votre réponse si rapide et l'indication du site
Je constate que c'est l'agence à qui j'ai donné un mandat de gestion qui a la plus grosse part de responsabilité.
En effet, les locataires s'étaient manifestés auprès de l'agence (12 mois après la signature du bail) pour demander une diminution du loyer car l'appartement était (selon eux)insalubre....sans plus de précisions
Selon les termes du mandat de gestion, en cas de travaux ou de sinistre, il appartient à l'agence de gerer tous sinistres,regler amiablement toutes indemnités qui pourront êtres dues ou nommer tous expert à cette fin,assister le mandant lors de la reception des locaux avant ou après travaux,procéder à l'execution des travaux après accord du mandant.
Je pense que toutes ces obligations sous la responsabilités de l'agence n'ayant pas été exécutées , il en découle la situation actuelle
Qu'en pensez vous?

Par **alterego**, le **27/12/2011 à 13:25**

Bonjour,
Contrôliez-vous régulièrement, chaque année, si vos locataires étaient à jour d'assurance RC Multirisques Habitation en vous faisant remettre la photocopie de la quittance ?
Quand vous avez ce document vous pouvez toujours en vérifier si un locataire est réellement assuré.
Si vous ne le faisiez pas, on peut penser qu'ils n'étaient pas assurés raison pour laquelle ils n'auront pas déclaré ce dégât des eaux.
Quoi qu'il en soit, la cause des dommages se situant deux étages au dessus du studio, vos locataires n'ont aucune responsabilité dans le sinistre. Si leurs biens ou les embellissements qu'ils ont faits n'ont subi aucun dommage, en supposant qu'ils ait été assurés, ils n'étaient pas tenu de faire une déclaration à son assureur.
Le problème est que vous auriez dû déclarer le sinistre à votre assureur par lettre recommandée **AR en précisant que vous veniez de découvrir les dommages** et surtout [s]en vous abstenant de faire état de l'historique[/s] dont vous nous faites part. Il ne vous aurait pas été répondu que le dossier "dégâts des eaux" était clôturé.
En revanche, vos locataires avaient obligation de vous informer du dégât des eaux.
Si le dépôt de garantie ne leur a pas été restitué, vous avez une petite chance de récupérer une partie, modeste je suppose.
Vous pourrez engager une procédure, si vous avez leur nouvelle adresse, si ces gens sont solvables etc...
Cordialement

Par **alterego**, le **27/12/2011 à 13:34**

"Selon les termes du mandat de gestion, en cas de travaux ou de sinistre, il appartient à l'agence de gerer tous sinistres,regler amiablement toutes indemnités qui pourront êtres dues ou nommer tous expert à cette fin,assister le mandant lors de la reception des locaux avant ou après travaux,procéder à l'execution des travaux après accord du mandant"
Oui... et si personne ne l'informe ?
Cordialement

Par **azura**, le **27/12/2011 à 13:39**

En réponse à Alterego:
Bonjour,et merci pour votre réponse
Ayant signé un mandat de gestion avec l'agence, c'est l'agence qui était en contact avec les locataires et qui selon les clauses devait demander le justificatif d'assurance, venir constater les dégradations, faire établir un constat de dégât des eaux,faire venir un expert, chiffrer les travaux(rien de tout cela

n'a été fait)
Je n'ai pris connaissance de la dégradation des lieux qu'au jour de l'état des lieux de sortie (le 28 novembre) et appris la cause : l'inondation et ses conséquences par mes voisins rencontrés par hasard hier!

Par **alterego**, le **27/12/2011** à **19:33**

Bonsoir,
L'attestation d'assurance : Oui, c'est au mandataire de demander copie de l'attestation à la date anniversaire du contrat d'assurance du locataire.
Le dégât des eaux : *constater les dégradations, faire établir un constat de dégât des eaux, faire venir un expert, chiffrer les travaux (rien de tout cela n'a été fait)*
Oui, si le mandataire en a été informé par les locataires.
Constater le dégât des eaux est le rôle des experts d'assurance de chaque partie, comme évaluer le coût des travaux de remise en état. Si, vous aviez contesté ou plutôt pu contester le montant de l'indemnité, alors il aurait pu mandater un expert d'assuré, à votre charge bien entendu. Auriez-vous été d'accord ?
Non, s'il n'en a pas été informé par les locataires.
Si le sinistre n'affecte que les biens des locataires, les embellissements qu'ils ont réalisés (peinture, tapisserie, petits travaux...), non.
En revanche, vos locataires oui, pour ne pas avoir remis les lieux en état avant de les quitter, ne serait-ce que pour les restituer dans un état équivalent à celui d'entrée.
Le dégât des eaux et une chose, les dégradations en sont une autre, ce d'autant plus que les locataires ne sont pas responsables du sinistre. Il est donc normal que vous n'ayez pris connaissance des dommages que lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie. Vos locataires mériteraient davantage vos griefs que l'agence. Si ils avaient remis en état, vous ne formuleriez aucun grief.
Cordialement