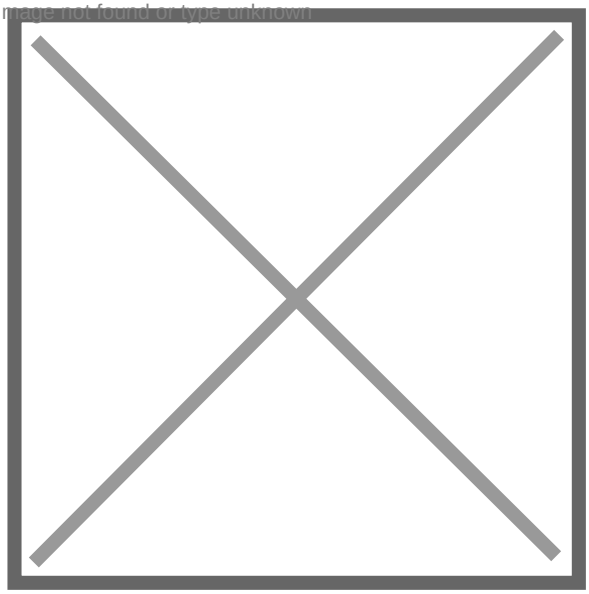
Image not found or type unknown



# Dégradations appartement suite évaluation locative

Par **JVV**, le **18/01/2020** à **12:33**

Bonjour,

Au décès de mon père, j’ai récupéré un appartement qui était occupé sans droit ni titre.

Après avoir effectué des démarches avec un avocat pour obtenir un loyer auprès des occupants que l’on me refusait à l’amiable, j’ai mandaté un agent immobilier afin d’évaluer le montant de ce loyer.

Quelle ne fut pas ma surprise d’apprendre que le bien était fortement dégradé et qu’un dégât des eaux non signalé à moi-même et à l’assurance était présent et continuait de produire ses effets.

J’ai appelé mon assurance et j’hésite à porter plainte pour dégradations volontaires du fait du dégât des eaux non signalé et de témoignages m’indiquant un meilleur état du bien avant la venue de mon mandataire.

Par ailleurs, j’ai demandé l’expulsion des occupants que je soupçonne d’avoir été à l’origine des dégradations récentes du fait de l’evaluation locative.

Que me conseillez-vous de faire dans cette situation inacceptable ?

Dans l’attente de votre retour,

Bien cordialement.

Par **nihilscio**, le **18/01/2020** à **13:46**

Bonjour,

Il faut faire le point sur les différents problèmes à résoudre simultanément : avec l'administration fiscale, votre assurance de propriétaire non occupant, la copropriété, une ou plusieurs entreprises pour les travaux qu'il faudra entreprendre et, bien sûr, l'occupant.

Administration fiscale : déclarer le bien à sa valeur réelle qui est bien sûr notablement inférieure à la valeur d'un appartement comparable vide et en bon état en fournissant les explications nécessaires.

Assurance : déclaration de sinistre en distinguant d'une part les dégâts sur les parties privatives et d'autre part sur les parties communes de l'immeuble.

Copropriété : prendre contact avec le syndic et les propriétaires des appartements voisins afin de constater avec eux les éventuels dommages causés aux apprtements voisins et aux parties communes qui seraient de votre responsabilité en tant que propriétaire et copropriétaire.

Occupant : obtenir son départ, soit spontanément, il ne faut pas l'exclure d'emblée, soit plus probablement à la suite d'une procédure judiciaire. Il faudra tenter d'obtenir de sa part non un loyer mais une indemnité d'occupation, sans vous faire d'illusion sur les chances d'en obtenir le paiement.

Choisissez bien l'avocat. Il faut qu'il soit spécialisé en droit immobilier et qu'il prenne votre affaire au sérieux. Si l'avocat que vous avez sollicité manque d'ardeur, il faudra en changer. Comme il aura beaucoup de travail, il vous faudra accepter des honoraires en conséquence.

Vous pouvez vous reposer sur un gérant, mais un bon, plutôt un gros cabinet rompu au suivi des procédures judiciaires, des travaux et des relations avec les assurances. Cela exclut a priori l'agence immobilière du coin de la rue. Il vous faudra convenir d'un mandat spécifique, avec des honoraires adaptés au cas à gérer, et non un mandat pré-rédigé sur un formulaire standard.

Enfin, prévoyez un budget pour les frais de contentieux et les travaux. Dans les mois à venir, l'appartement vous coûtera cher sans rien vous rapporter.

*porter plainte pour dégradations volontaires* : peut-être, surtout si c'est une condition à une indemnisation par l'assurance, mais sans se faire d'illusion.

Par **JVV**, le **18/01/2020** à **15:11**

Merci beaucoup pour votre réponse très complète.

Par ailleurs, j'ai décidé de reprendre le bien pour y vivre.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Avez-vous une solution pour me prémunir de nouvelles dégradations de l'occupant ou devrais-je simplement constater les dégâts à la sortie des occupants avec un huissier ?

Je suis très inquiet quant à l'état dans lequel je vais récupérer le bien si les occupants sont expulsés.

Merci par avance pour votre retour,

Bien cordialement.

Par **nihilscio**, le **18/01/2020** à **16:40**

Je ne vois que des actions de bon sens : autant que possible, procéder dans l'immédiat à des réparations nécessaires, voire à de simple mesures de sauvegarde, pour mettre fin aux fuites d'eau.

Par **JVV**, le **18/01/2020** à **16:50**

Merci encore pour vos conseils.

Lundi à la première heure je contacterai l'assurance pour suivre la déclaration de sinistre et circonscrire dans les plus brefs délais les dommages liés à cette fuite.

Bien cordialement.

Par **Tisuisse**, le **19/01/2020** à **06:40**

Bonjour,

En attendant, rien ne vous interdit de faire établir, par un huissier, un état des lieux actuels ce qui vous mettrait à l'abri de dégradations supplémentaires au départ de ce locataire peu scrupuleux.

Par **JVV**, le **21/01/2020** à **13:15**

Bonjour,

Je reviens vers vous avec un nouveau problème.

Effectivement, l'occupant a refusé par téléphone l'intervention d'un artisan qui devait trouver la source du dégât des eaux et effectuer un devis de remise en état comme préconisé par

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

l’assurance.

Je me retrouve donc dans l’impossibilité de circonscrire les dégâts et de faire les travaux nécessaires à la remise en état de mon appartement.

Voyez-vous une solution ?

Dans l’attente de votre retour et avec mes remerciements anticipés,

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **21/01/2020** à **15:53**

Je ne vois pas de solution à court terme. Faire partir l'occupant aussi vite que possible avec l'aide d'un avocat.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés