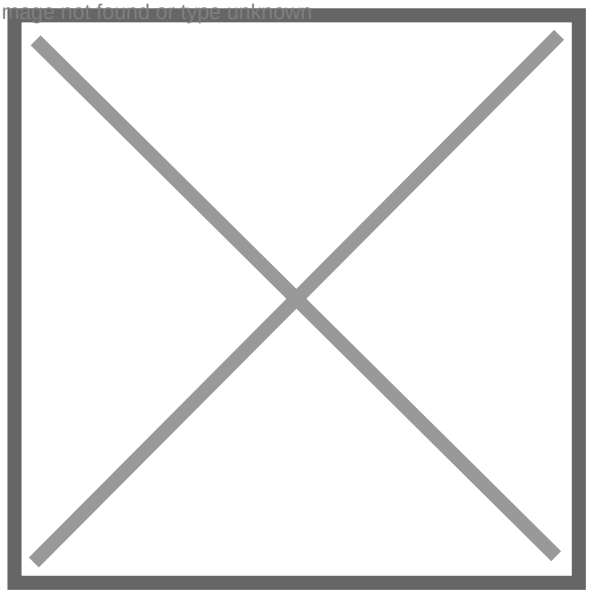
Image not found or type unknown



# Litige propriétaires / Agence immobilière gestionnaire

Par **tikibeach**, le **26/05/2014** à **18:01**

Bonjour,

Nous sommes propriétaire d'un bien immobilier situé sur la commune de Toulon acquis en 2005. Pour des raisons professionnelles nous nous sommes retrouvés expatriés à 10000km de la France. Lors de notre départ en 2005, nous avons mis notre bien en location en confiant la gestion locative à une agence immobilière locale. Récemment nos derniers locataires en place ont donnés congés et ont quitté notre bien. Voyant que notre bien avait du mal à se relouer nous avons demandé des explications à notre agence qui nous a indiqué qu'un rafraichissement des peintures été nécessaire avant d'envisager une relocation. Etant revenus vivre en France récemment nous avons donc pris la peine de récupérer les clés de notre bien afin de le visiter et se rendre compte des travaux "de rafraichissement" utiles. Nous avons alors découvert notre appartement dans un état plus qu'inacceptable (état de saleté très avancé, détérioration des revêtements de sol, des menuiseries, des appareils électriques, des câbles électriques laissés à nu...et beaucoup d'autres détériorations). les dégâts constatés sont bien au delà d'un état de vieillissement "normal". Il semblerai donc que l'agence gestionnaire de notre bien n'est pas fait son travail durant toutes ces années. Aucune caution ou partie de caution n'a été retenu, durant toute ces années nous n'avons jamais été informés des diverses dégradations constatées à ce jour. L'appartement avait été confié à l'agence dans un bon état et aujourd'hui il est impossible de le relouer tel quel. Aujourd'hui nous souhaiterions connaitre nos droits et recours. Nous sommes en train de préparer un courrier exhaustif précisant les faits et nos doléances, que nous comptons adresser en recommandé au responsable d'agence, à la direction régionale et au siège social national. Nous leur demandons notamment de nous fournir dans les brefs délais l’ensembles des états des lieux d’entrée et sortie de nos locataires successifs ainsi que les justificatifs des éventuelles retenues sur caution (à notre connaissance il n’y en a pas). Lorsque nous avons

confié notre bien à cette agence il n’y a pas eu d’état des lieux, en l’absence de documents de ce type, cela sous-entend-il que notre bien était en bon état lorsqu’il leur a été confié ? Quelles autres actions devons-nous lancer sachant qu'il est absolument nécessaire que nous entreprenions rapidement des travaux pour relouer notre bien et mettre fin à cette période de carence locative (notre prêt immobilier continuant à courir) ? De quelle juridiction devons nous rapprocher pour entamer une procédure à l'encontre de cette agence ? Pour vous invoquer une demande en réparation financière pour les travaux à effectuer et également pour les mois de carence locative (sachant que si aujourd’hui notre bien ne se reloue pas c’est parce qu’il n’a fait l’objet d’aucun suivi d’entretien de la part du gestionnaire et qu’il est n’est pas louable en l’état => manquements de l’agence).
Je rappelle que nous nous vivions jusqu’à présent à 10000km de la France et que jusqu’à aujourd’hui nous n’avions eu l’occasion de visiter notre bien entre deux locataires successifs.
Nous vous remercions d'avance des conseils que vous serez en mesure de nous apporter.

Cordialement,

Par **cocotte1003**, le **26/05/2014** à **20:35**

Bonjour, pas d'état des lieux d'entrée= bien remis en bon état, on peut dire que cela est plus favorable au bailleur. Pas d'état des lieux de sortie = bien rendu en bon état donc aucune retenue sur le dépôt de garantie possible. Faites faire un contact d'état du bien avant de commencer les travaux si vous souhaitez assigner l'agence en justice. Prenez bien la précaution d'envoyer vos courriers en recommandé.ne réclamez pas une caution qui est une personne qui signe pour régler les loyers, charges et dégâts si le locataire ne paye pas. La somme d'argent remis par le locataire en début de location est un dépôt de garantie, cordialement

Par **Lag0**, le **26/05/2014** à **21:15**

Bonjour,
Malheureusement, ne vous attendez pas à grand chose !
Celui qui pourrait être redevable envers vous, c'est celui qui a dégradé votre logement (responsabilité civile), pas l'agence. Mais si l'agence a procéder à un état des lieux ne faisant pas apparaitre de dégradations, sa responsabilité est levée.
Je connais bien le problème pour l'avoir moi-même connu avec une agence et un bien que je n'ai pas visité pendant 10 ans dans lequel se sont succédés plusieurs locataires. Pas un seul n'y a laissé un centime de son dépôt de garantie et pourtant, j'ai récupéré une ruine. Il n'y a pratiquement aucun recours à attendre de la justice face à l'agence puisque ce n'est pas elle qui a dégradé le bien (dixit le juge).
Leçon à retenir, bien choisir son mandataire, ce que j'ai fait à la suite de cette aventure...

PS : il est normal qu'il n'y ait pas eu d'état des lieux entre vous et l'agence, je n'ai jamais vu ce genre de formalité entre un bailleur et son mandataire...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **tikibeach**, le **27/05/2014** à **08:25**

Bonjour,

Merci pour votre réactivité et ces éléments de réponse.

Cordialement,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés