



Intervention dans le cadre de la gestion locative

Par **Auboise**, le **23/10/2011** à **11:01**

Bonjour,

1) Au changement de locataires, l'agence chargée du mandat de gérance à demander la vérification du fonctionnement des wc. Le plombier présent sur les lieux en même temps que moi pour d'autres réparations a constaté le bon fonctionnement il n'est donc pas intervenu et a signalé au mandataire que suite à ma demande aucune intervention n'avait été faite.

Le mandataire a fait tout de même, sans m'en avertir, intervenir un deuxième plombier qui a lui même constaté le bon fonctionnement du wc mais facturé son intervention à 74,41€ que l'agence dit être à ma charge.

Pouvez-vous m'indiquer si c'est vraiment le cas ?

2) Concernant les travaux engagés (dégâts constatés à la sortie des lieux) pour la fourniture et pose de joints en silicone sur pourtour évier, baignoire, lavabo ; la remise en place de la fixation robinet mitigeur d'évier et la réparation d'une fuite sur une jonction en sortie de compteur EC installé dans le placard de l'appartement, la facture s'élève à 81,72€ (main d'oeuvre : $2 \times 29,77\text{€ HT} + \text{ensemble des fournitures } 18,00\text{€ HT} = 77,46\text{€} + \text{TVA } 4,26\text{€} = 81,72\text{€}$). Le mandataire n'a demandé aux locataires que 25,00€.

Il me semble que l'entretien des joints et des robinets est à la charge des locataires. Quel est le coût à leur charge ? Juste les fournitures ou la main d'oeuvre également ?

Quel est mon recours face au mandataire ?

J'ai pris contact avec le gestionnaire mais celui-ci me répond à chaque fois que tout est à ma charge, je ne sais donc plus comment intervenir.

Vous remerciant par avance pour votre aide.

Auboise

Par **corimaa**, le **23/10/2011 à 13:28**

Concernant les reparations à la charge du locataire
<http://www.pratique.fr/location-reparations-a-charge-locataire.html>

[citation]Plomberie

canalisations d'eau : dégorgement. Menues réparations (remplacement de joints, de colliers...). Remise en état des canalisations détériorées par le gel, en cas de négligence du locataire, ou à la suite de l'utilisation de produits corrosifs ;
robinetterie : entretien courant. Remplacement de petites pièces (joints, écrous, clapets, brise-jet...) ;
canalisations de gaz : entretien des robinets, siphons et ouverture d'aération. Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement ;
évier et appareils sanitaires : entretien courant, nettoyage des dépôts de calcaire. Menues réparations (systèmes de vidange, bondes, poignées, chaînes et joints de chasse d'eau...). Remplacement des tuyaux flexibles de douche.[/citation]

Bonjour, les reparations que vous relatez sont à la charge totale du locataire qui aurait du les faire avant de quitter l'appartement. Si ces besoins de reparations etaient bien stipulés sur l'EDL de sortie, c'est bien au locataire de les payer, l'agence doit les deduire du depot de garantie avant sa restitution avec copie de la facture à l'appui. Enfin, s'il reste quelque chose du depot de garantie après regularisation des charges et diverses reparations prevues sur l'EDL de sortie

Par **mimi493**, le **23/10/2011 à 13:32**

[citation]onjour, les reparations que vous relatez sont à la charge totale du locataire qui aurait du les faire avant de quitter l'appartement.[/citation] ah bon ? sauf le joint en silicone, je ne vois pas d'où tu peux conclure que c'est à la charge du locataire

Par **corimaa**, le **23/10/2011 à 15:22**

A part la fuite, le reste etait de l'entretien, et encore faut il savoir d'où vient la fuite

C'est bien pour ça que j'ai donné le lien et la liste des reparations locatives concernant la plomberie, Auboise saura faire le tri lui meme

Par **mimi493**, le **23/10/2011** à **16:06**

La fixation du robinet n'est pas une réparation locative
Donc sauf le joint, au contraire, tout est de la réparation non locative

[citation]C'est bien pour ça que j'ai donné le lien et la liste des réparations locatives concernant la plomberie[/citation] déjà ce n'est pas LA liste, car une telle liste n'existe pas, c'est une liste des réparations locatives NON exhaustive

Par **Auboise**, le **23/10/2011** à **18:43**

Merci pour vos réponses, je tiens quand même à ajouter que j'ai vérifié tous les robinets avant la mise en location en février 2010 et que le mitigeur était neuf d'où mon incompréhension face à son état un an et demi après.

Par **mimi493**, le **23/10/2011** à **18:52**

Peut-être mal fixé