



Inaction agence pour remise en état du logement

Par jujutou

Bonjour,

Je me permets de vous contacter, car je suis dans une situation compliquée concernant le logement que je loue actuellement en Hauts-de-Seine.

J'espère que vous pourrez me conseiller sur les démarches ou recours à suivre.

J'ai deux problèmes, que je n'arrive pas à résoudre :

Avant de vous expliquer mon problème, il faut savoir que le propriétaire de mon logement est décédé depuis Juin 2021 et que je n'ai toujours aucune info sur les nouveaux propriétaires. (L'agence ne me répond pas...)

Problème 1 :

Début novembre 2022, j'ai subi un dégât des eaux dans ma cuisine par mon voisin du dessus. Le plafond s'est littéralement décroché, avec le luminaire, et est tombé sur un meuble haut de cuisine, restant en position bancale. Il peut tomber à n'importe quel moment.

L'expert de mon assurance est passé en décembre et a donné son rapport début janvier en disant que c'est à l'assurance du propriétaire de prendre en charge les travaux de réparation. (refaire le plafond et les peintures, ainsi que changer les meubles abimés).

Mon problème est que l'agence qui gère mon logement n'est pas du tout motrice ... Elle met constamment sur la table le problème de la succession en cours. Et ne fais pas avancer le dossier.

Sauf qu'en attendant je vis dans un logement délabré, sans éclairage dans la cuisine (j'ai dû installer une lampe pour pouvoir cuisiner le soir) et avec le plafond qui peut tomber à n'importe quel moment...

Deux sociétés sont passées pour établir un devis, mais plus rien. Et j'ai beau relancer l'agence, il ne se passe rien.

Problème 2 :

Cela concerne ma salle de bain. La peinture est au plomb et celle-ci s'écaille fortement depuis 3 ans.

J'avais prévenu l'agence il y a trois ans que la peinture s'écaillait et que cela comportait un risque pour sanitaire.

Un artisan était venu il y a trois ans pour chiffrer un devis pour repeindre la salle de bain. Mais avec le décès du propriétaire ayant eu lieu peu de temps après, cela a stoppé toutes les démarches.

Sauf que depuis, l'agence ne fait rien pour relancer les démarches.

(Ps : 6 mois après mon entrée dans le logement, je me suis rendu compte que le CREP indiquait des expositions maximums (niveau 3) au Plomb dans la salle de bain. Document qu'on ne m'a pas donné lors de la signature du contrat, je l'ai vu par hasard sur le site de l'agence pour ma location).

Cela fait 3 ans que je paye mes loyers pour un appartement délabré et où il ne se passe rien...

J'ai contacté l'association UFC Que choisir, qui m'a accompagné pour insister sur la nécessité des réparations et les relancer. Mais ça n'a eu aucun effet.

J'ai fais venir le service hygiène et sécurité de ma ville. Elle n'a pas conclu que le logement est insalubre ou autre (un peu étonné mais bon). Elle a relevé plusieurs problème de norme tel que aucune ventilation type VMC ou aux fenêtres (ce qui explique la moisissure dans la salle de bain en hiver), l'électricité pas au norme (pas de disjoncteur 30mA) et le problème de la cuisine.

J'ai lancé une procédure de conciliation avec un conciliateur de justice de ma ville, l'agence n'est pas venue au rendez-vous et a donc fait une renonciation de conciliation.

Que puis-je faire maintenant ? Faire parvenir mon dossier à une juge ? Est-ce que mon dossier est suffisamment « grave » pour cela ? Qu'est-ce que je risque ?

Puis-je demander une indemnisation pour ces inactions et si oui combien ?

À savoir que je n'ai que l'agence en contact, qui gère mon appartement, je n'ai ni le nom des propriétaires actuels, ni le nom du notaire.

J'ai essayé de tout synthétiser mais n'hésitez pas à me demander des informations supplémentaires si besoin.

Je vous remercie pour votre aide.
Cordialement.

Par Nihilscio

Bonjour,

WWWW
Site publicitaire PAYANT !

Faire parvenir mon dossier à une juge ?
Oui, probablement.

A moins que les héritiers de votre propriétaire décédé n'aient confirmé le mandat de gestion donné à l'agence immobilière, celle-ci n'a plus qualité à agir ni à encaisser vos loyers.

Si vous ne pouvez vous adresser au notaire chargé du règlement de la succession ou à un héritier, il faudrait vous adresser à un avocat qui saura trouver la solution adaptée. Ce pourrait être la mise sous administration judiciaire de la succession.

Modération : l'adresse du site dans la citation a été supprimée suite à la modération du message publicitaire précédant cette réponse. Merci de l'avoir signalé

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si rien ne bouge, il faut lancer une procédure pour insalubrité.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158
[/url]

Sinon consulter un avocat pour engager une procédure au tribunal contre les héritiers du propriétaire.

L'agence n'est que le mandataire et d'ailleurs on peut se poser la question de la continuité de son mandat au delà du décès du souscripteur..

Ce n'est pas l'agence qui fera les travaux, c'est le (ou les) propriétaires qui peuvent y être obligés.

Par Nihilscio

L'agence n'est que le mandataire et d'ailleurs on peut se poser la question de la continuité de son mandat au delà du décès du souscripteur.

La mort met fin au mandat : article 2003 du code civil.

Par yapasdequoi

C'est bien ce que je pensais ! Il y aurait donc une explication simple à l'inaction de l'agence... Mais elle ne devrait plus percevoir les loyers.

Sauf si le bien était propriété d'une SCI ?

Il faudrait vérifier au SPF qui est le propriétaire actuel de ce bien. C'est cet interlocuteur qu'il faut solliciter, au besoin via un huissier pour conciliation et ensuite au tribunal.

Par Nihilscio

On peut toujours essayer de chercher le titre de propriété conservé par le SPF mais, si la succession n'est pas encore réglée, ce qui semble être le cas, on ne trouvera rien.

Il faudrait savoir si quelqu'un est chargé de gérer la succession ou, au moins, connaître le nom du notaire chargé d'en instrumenter le règlement.

Quant aux loyers, si personne ne s'est manifesté pour dire que l'agence est mandatée pour gérer le logement, le locataire est en droit de ne plus les lui verser. Il peut très les mettre de côté jusqu'à qu'une personne habilitée à le faire

les lui réclame.

Par yapasdequoi

Encore faut-il vérifier que c'est bien le défunt qui avait contracté avec l'agence et non une SCI dont il était associé. C'est pourquoi interroger le SPF peut toujours être utile.

Arrêter de payer les loyers est aussi une bonne solution pour provoquer une réaction ... et ainsi identifier l'ayant droit qui se manifeste.

Par jujutou

Bonjour,

Je vous remercie pour vos retours !

Aucune idée s'il y a eu un nouveau mandat avec les nouveaux propriétaires. Il y a quelques mois, il nous disait que la succession était encore en cours. Mais au bout de plus de 2 ans, cela me paraît étonnant. Aucune idée s'il s'agit d'une SCI...

Il y a quelques mois, notre ballon d'eau chaude a lâché (fuite), l'agence à procéder au changement en 1 semaine. Donc pour certains points ils agissent, mais pour les travaux ça n'avance pas. Surtout que pour la cuisine, c'est entièrement pris en charge par les assurances donc je ne comprends pas pourquoi c'est si compliqué...

Ils nous répondent (quand ils répondent) qu'ils attendent l'acceptation des travaux par les propriétaires, mais sans connaître la suite.

Le problème est que je n'ai que l'agence pour contact et il ne me donne aucun autre nom (que ce soit le notaire ou les successeurs)

Nous n'avons pas énormément de côtés pour faire appel à un avocat. Combien cela coûterait ? (nous n'avons pas le droit à l'aide juridictionnelle).

J'ai toujours une appréhension à arrêter les loyers, peur que cela me desserve plus qu'autre chose. Car c'est bien l'agence qui m'envoie une échéance et quittance chaque mois.

Merci pour votre aide !

Par yapasdequoi

12 euros pour interroger le SPF et connaître le nom et coordonnées du propriétaire actuel.