



Problème avec agence immobilière

Par marco83170

Bonjour,

Je souhaiterais savoir quels sont les recours possible dans mon cas.

Locataire par agence immobilière, nous avons signalé en octobre 2023 à l'agence et aux propriétaires que les radiateurs étaient défectueux. en janvier 2024, nous avons signalé un problème avec le ballon d'eau chaude qui fuyait.

Il aura fallu attendre le 18 mars 2024 que le ballon éclate et crée une inondation dans le logement pour que l'agence intervienne après environ 10 appels a la directrices d'agence et le même nombre de mails depuis octobre 2023.

Pour le problème de radiateurs défectueux et usagés que nous avons signalé depuis 2023, il a fallu que je fasse intervenir le médiateur de l'agence le 8 octobre 2024 pour l'agence mandate 2 agences pour évaluer l'état des radiateurs.

J'ai transmit à l'agence la facture d'électricité du aux radiateurs

- Nov.2023 : 238 ?	- Nov.2022 : 128 ?
- Déc.2023 : 406 ?	- Déc.2022 : 241 ?
- Janv.2024 : 409 ?	- Janv.2023 : 311 ?
- Fév.2024 : 409 ?	- Fév.2023 : 326 ?
- Mars.2024 : 330 ?	- Mars.2023 : 171 ?

Une des agences mandatés est venue sur place évaluer l'état le 11 octobre 2024, et l'autre ma demandé les informations par téléphone le même jour. L'agence qui est venue sur place m'a indiqué lors de son évaluation qu'il fallait changer tous les radiateurs du logement car ils n'étaient plus au normes et très usagés.

En date du 25 octobre, j'ai envoyé un mail à l'agence afin d'obtenir le compte rendu de la visite et de savoir quand le changement des radiateurs serait effectué et l'agence m'a répondu le 31 octobre 2024 que c'est une 3-ème agence qui me contacteras et qui effectuera le remplacement.

L'agence peut elle refuser de me transmettre les comptes rendus ?

Est-ce normal que c'est une troisième agence qui va s'occuper de changer les radiateurs?

Puis -je demander une compensation à l'agence pour n'avoir rien fait depuis 2023 et que j'ai du faire intervenir le médiateur pour qu'il daigne faire le nécessaire?

Je tiens à préciser que les propriétaires avaient donné leur accord à l'agence gestionnaire pour changer le ballon d'eau chaude depuis le début d'année et il n'on pas compris pourquoi en mars 2024, il n'avait pas encore été changé.

Merci pour vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'agence est gestionnaire de la location, c'est le bailleur qui est le responsable légal.

C'est donc à lui que vous devez adresser une mise en demeure, et après 1 ou 2 appels ou mails sans succès, un COURRIER RAR s'avère indispensable.

Dire que les radiateurs ne sont "plus aux normes" ne justifie en rien leur changement.

De plus vos calculs ne prouvent rien, car sans compteur directement sur les radiateurs, vous ne pouvez pas déterminer leur part de consommation...

Toutefois, s'ils sont défectueux, le bailleur est tenu de les remplacer selon l'article 6 de la loi 89-462.

Lire ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699[/url]

et utilisez le modèle de lettre pour la mise en demeure.

Par marco83170

Bonjour,

Donc je dois envoyer une mise en demeure aux propriétaires qui ont autorisé l'agence à changer les radiateurs et le ballon d'eau chaude en janvier 2024, alors que l'agence fais passer le temps depuis 2023?

"Dire que les radiateurs ne sont "plus aux normes" ne justifie en rien leur changement.
De plus vos calculs ne prouvent rien, car sans compteur directement sur les radiateurs, vous ne pouvez pas déterminer leur part de consommation..."

Dans cette phrase, c'est les termes employés par l'électricien qui est venu évaluer les radiateurs, concernant le montant c'est les factures Engie compteur linky indiquant le taux et le montant par secteur de consommation. Le montant que j'ai indiqué est uniquement le secteur chauffage de la facture.

L'agence peut elle refuser de me transmettre les comptes rendus des électriciens évaluateurs ?

Est-ce normal que c'est une troisième agence qui va s'occuper de changer les radiateurs ? En sachant que les propriétaires ont accepter le devis de l'une des deux entreprise le 25 octobre (appel aux propriétaires). L'agence me demande d'attendre l'appel de la troisième agence depuis le 31 octobre.

Merci pour votre retour

Par yapasdequoi

Des radiateurs changés en janvier 2024 ne sont plus aux normes ?
Il y a un sérieux problème...

L'électricien qui a fait cette intervention doit une garantie de 2 ans.

Et votre interlocuteur légal est le propriétaire, pas l'agence.

Par marco83170

Bonjour,

On ne s'est pas compris.

On a demandé le changement des radiateurs en octobre 2023, on a informé les propriétaires et l'agence. Entre temps, le ballon d'eau chaude a commencé a fuir et nous avons informé l'agence et les propriétaires. En janvier 2024, les propriétaires avaient donner à l'agence leur accord pour changé pour faire le nécessaire.

L'agence n'a rien fait avant le 18 mars 2024, qu'on les contacts car le ballon d'eau chaude avait éclater créant une inondation à l'intérieur de l'habitation. Nous avons informé les propriétaires et nous ont expliqué qu'ils ne comprenaient pas pourquoi depuis janvier 2024, l'agence n'avait fait intervenir personne pour remédier au problème.

En date du 8 octobre 2024, j'ai contacter le médiateur de l'agence en lui expliquant que l'agence ne répondait pas ni aux appels , ni au mail depuis octobre 2023 et que j'ai du attendre d'être inondé pour que l'agence fasse changer le ballon. En date du 10 octobre 2024, l'agence m'informe qu'elle va mandaté deux électriciens en vue de faire des devis et compte rendu de l'ensemble des radiateurs du logement.

Les radiateurs n'ont absolument pas été changés en janvier2024, c'est juste que l'agence avec accord de nouveau des propriétaires a demander à deux agences d'électricité de faire des comptes rendu avec devis pour un éventuel changement de radiateurs.

Une des agences est venue sur place le 11 octobre 2024 et nous à expliquer que les radiateurs étaient vétustes et plus aux normes, il a constaté que les molettes étaient illisibles et impossible de contrôler ou de régler les radiateurs correctement.

La deuxième agence nous à juste demandé les renseignements par téléphone.

Nous avons eu les propriétaires pour nous informé qu'ils avaient accepté un devis pour le remplacement total de l'ensemble des radiateurs composant le logement et que l'agence avait leur feu vert pour faire exécuter les travaux de remplacement en date du 25 octobre 2024.

Nous sommes dans ce logement depuis 2021, et c'est les mêmes radiateurs que pour les précédents locataires soient environs 10 ou 15 ans si ce n'est pas plus.

En date du 31 octobre 2024, l'agence m'informe qu'une troisième entreprise doit me contacter pour effectuer le changement des radiateurs.

J'espère que mes explications sont assez claires. J'essaie de comprendre.

D'un côté j'ai la confirmation des propriétaires m'informant qu'ils ont donné leur accord depuis janvier 2024 et en octobre 2024 et de l'autre l'agence qui mandate 2 électriciens dont un à un accord des propriétaires pour son devis de remplacement total et qui m'informe que c'est une troisième entreprise qui va intervenir mais qu'il faut patienter et qu'elle me contactera.

Je ne comprend pas pourquoi il faut mettre les propriétaires en demeure de faire les travaux s'ils ont chargé l'agence de faire le nécessaire.

Par yapasdequoi

C'est le propriétaire le responsable légal. C'est bien lui qui doit être mis en demeure de réaliser les travaux.

Vous n'avez aucun lien contractuel avec l'agence et donc aucun moyen de les obliger à faire leur travail. Seul le propriétaire qui a signé un mandat de gestion peut faire pression sur l'agence... ou pas, d'ailleurs : vous ne savez même pas si ce mandat inclut de coordonner les interventions d'entreprises pour des travaux...

Avez-vous en main le devis approuvé par le propriétaire ?

> si oui, c'est là encore le propriétaire qui peut faire exécuter l'intervention par l'entreprise

> si non, il y a des chances qu'on vous balade dans les grandes largeurs et que tant que vous ne taperez pas au bon endroit, il ne se passera rien.

Si ma réponse ne vous convient pas, consultez votre ADIL, ou encore un avocat.

Par marco83170

Je vous remercie pour vos réponses.

Je vais donc mettre en demeure les propriétaires d'effectuer les travaux.

Par yapasdequoi

Si la mise en demeure ne donne rien, vous pourrez ensuite (après 2 mois sans réponse) saisir le tribunal.

Toutefois vos mesures de consommation sont approximatives, et il n'est pas garanti que le juge obligera les bailleurs à les changer.