



Conflit d'intérêts propriétaire et agence de gestion locative

Par Na74

Bonjour, je suis locataire d'un logement indécemment au sein d'une résidence indécemment. Depuis plusieurs mois je n'ai pas d'eau chaude ni chauffage et le plafond de la cuisine et de la salle de bain sont remplis d'humidité. Mes voisins ont également la même chose. On a chacun fait appel à nos assurances pour mandater des experts qui ont réalisé des rapports détaillés des dégâts au sein de la structure et toiture. Malgré ces différents rapports envoyés au gestionnaire de location Century 21 et nos différents courriers en recommandé, l'agence met volontairement du temps à mettre en place des recherches de fuite destructives avec travaux en prévision. Elle trouve toujours comme excuse que c'est l'agence pour les travaux qui met du temps à planifier des visites ou à rejeter la faute sur nous les locataires de ne pas entretenir le logement. De plus, des tentatives de cambriolage arrivent régulièrement au sein de la résidence, et depuis plusieurs jours, nous n'avons plus de porte d'entrée de la résidence car elle a été saccagée. Même si il y avait une porte, nous n'avons même pas les clés pour fermer. Que puis je faire légalement ? Ce matin, je viens d'apprendre par le voisinage que la propriétaire de la résidence ne vient plus depuis plusieurs années pour constater des éventuels travaux à revoir (peut-être décédée) j'ai appris également que sa fille travaille au sein du service de gestion locative de Century 21 et qu'elle est mariée au directeur de l'agence. De ce fait, je comprends mieux le manque de réactivité de l'agence vis à vis des travaux à faire car elle préfère garantir les intérêts personnels de la directrice du service gestion locative qui est la fille de la propriétaire. Cette directrice qui accuse délibérément les locataires du mauvais état de la toiture, de la fuite d'eau dans les canalisations collectives et qui demande à chacun de nous de prendre en charge les réparations (chaudière, peinture au plafond etc). Est ce que c'est légal que la fille travaille dans une agence alors quelle est la descendante de la propriétaire qui est peut être décédée ? Que puis je réclamer ou faire légalement pour les pousser à avouer la situation de la propriétaire ? et que cela explique la lenteur et l'inertie de l'agence qui doit respecter les droits des locataires ? Merci pour votre retour.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il n'y a pas d'incompatibilité légale pour un propriétaire ou un descendant de propriétaire de travailler dans une agence immobilière, et inversement.
Et même sans une alliance aussi flagrante, une agence immobilière est le plus souvent solidaire (complice ?) du propriétaire pour éviter des travaux coûteux.
Bref ce n'est pas la piste à suivre pour résoudre vos problèmes.

L'immeuble entier appartient (ou appartenait) à un seul propriétaire ? Dans ce cas c'est ce propriétaire qu'il faut tenter de faire réagir, ou encore obliger à faire des travaux.
L'agence même si elle fait barrage n'est que son représentant et n'a pas de responsabilité légale sur cette situation.

Votre logement sans eau chaude, sans chauffage et avec l'humidité n'est pas conforme aux critères de décence.
vous avez identifié des travaux essentiels qui incombent au bailleur, il faut les demander formellement : mise en demeure par courrier RAR au propriétaire (+ copie à l'agence si vous voulez)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[/url]

"Après un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire (ou le propriétaire) peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué."

Autre piste : signaler le logement insalubre au préfet. Selon les cas, c'est parfois plus rapide, surtout pour forcer les travaux.

Voir ici comment faire :

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

Par Na74

Bonjour, il n'y a qu'un seul propriétaire pour la résidence qui comprends 6 appartements. Le problème c'est que dans le bail, il est indiqué que le propriétaire bailleur se nomme SCI Hans et le numéro de Siret n'est pas indiqué. Ainsi, il est impossible pour moi d'envoyer un courrier en recommandé au propriétaire directement. CENTURY 21 ne souhaite pas me communiquer les coordonnées du propriétaire. Est ce qu'il peut ny avoir aucun propriétaire et que Century 21 garde les loyers Est ce légal ? Sinon, j'ai tout de même envoyé un courrier en recommandé à l'adresse de Sci Hans figurant sur societe.com mais le courrier ma été retourné pour les raisons suivantes : adresse non localisable et pli avisé et non réclamé. Est ce que cela veut dire qu'il n'y a pas de propriétaire ? Quelq sont mes recours pour le contacter directement ou avoir ses coordonnées ? Peut etre qu'il n'est même pas au courant de tout ce qui se passe au sein de la résidence et que donc Century 21 ne lui transmet pas les informations sur l'état de la résidence. Merci pour vos retours.

Par yapasdequoi

L'agence ne conserve certainement pas les loyers ! Il y a forcément un propriétaire que vous pouvez identifier en interrogeant le SPF. Le propriétaire ne pourra pas se cacher éternellement derrière sa SCI ou l'agence de gestion locative.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759
[/url]

Mais dans l'attente des réponses, faites le signalement d'insalubrité à la préfecture.

Par Na74

Merci pour vos réponses. Qu'est-ce que le Spf ?

Par yapasdequoi

Service de Publicité Foncière.

Par Na74

Bonjour, j'ai fait le signalement à la préfecture sur le site signal-logement.beta.gouv.fr. Actuellement je remplis une fiche de déclaration de désordres que je vais donner à la mairie avec justificatifs et courriers en appui. Est ce que vous auriez une idée du délai que cela peut prendre pour qu'un expert ou un employé du service hygiène vienne faire une visite ? Merci pour votre retour. Cordialement.

Par yapasdequoi

La visite devrait être assez rapide, surtout si les éléments indiquent une certaine urgence. Mais c'est aussi dépendant de la charge de travail des services concernés.

Par Na74

Bonjour, j'ai reçu la visite de la direction de l'habitat pour mon logement et ma résidence le 23 Mai dernier: ils ont pu constaté les désordres suivants : "L'installation électrique présente un danger en raison de l'absence de protection pour les person toutes les pièces) et absence d'un raccordement à la terre dans la cuisine, chambre et séjour, avec u électrique installé à une hauteur de 1,88 m, contraire à l'article R1331-31 du Code de la Santé Pr l'article 10 de l'arrêté préfectoral 2024-0496 du 12 février 2024.

Présence d'humidité sur le plafond de la cuisine, contraire à l'article R1331-44 du Code de la Santé Dégradation du revêtement du plafond de la cuisine, contraire à l'article R1331-44 du Code de Publique.

Insuffisance du système de ventilation dans le logement, contraire aux articles R1331-34 et R1331-4 de la Santé Publique et l'article 11 de l'arrêté préfectoral 2024-0496 du 12 février 2024.

Cette situation est en infraction au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du décent, au décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité d d'habitation et à l'arrêté préfectoral n°2024-0496 du 12 février 2024 portant dispositions complémentaires e de règles sanitaires et de salubrité des locaux d'habitation ou assimilés en Seine-Saint-Denis. Elle constitue réel pour la salubrité publique et la santé des occupants." Ces désordres étant constatés, le propriétaire a jusqu'à fin Août pour remédier à ces désordres. S'il ne le fait pas, j'aimerais savoir quels sont mes droits et mes options ? Également, j'aimerais confirmer avec vous si mon logement est donc bien classé insalubre auprès de la mairie et de la préfecture? Et s'il est bien classé insalubre, est-ce

le propriétaire aura le droit d'augmenter le loyer comme il le faut chaque année ? S'il continue à augmenter les loyers, quels sont mes recours (puis je demander un remboursement des augmentations depuis la signature du bail)? Merci pour votre retour. Cordialement, Na74

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ces désordres étant constatés, le propriétaire a jusqu'à fin Août pour remédier à ces désordres.
Ce constat a-t-il été communiqué au propriétaire ?
Si oui quand et par qui ?

Un arrêté de traitement d'insalubrité est pris par le préfet à la fin de la procédure contradictoire.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158
[/url]

Avez-vous eu connaissance de cet arrêté signé par le préfet ?

Pour le moment l'urgence est de faire réaliser les travaux et supprimer les dangers constatés.
Seul un juge peut bloquer les loyers, ou permettre une indemnisation.

Par Na74

Bonjour, Ce constat a-t-il été communiqué au propriétaire ?
Si oui quand et par qui ? Bonjour,oui il a été transmis à l'agence immobilière et à l'adresse postale des propriétaires trouvée par la mairie. Non je n'ai pas eu connaissance de cet arrêté par le préfet. Je vais le lire attentivement. J'ai l'impression que le propriétaire n'a pas compris l'urgence de la situation car je n'ai eu aucun retour ni mail ni appel de sa part depuis le courrier en recommandé de la mairie. Donc je dois attendre la fin de procédure contradictoire ?
Egalement j'aimerais évoquer avec vous un autre sujet : j'ai un mois de loyer en retard suite à des problèmes de dépression et d'arrêt, mon avocate attend d'avoir une date auprès du tribunal pour le procès en référé pour ma chaudière en panne (ce problème n'est pas relevé par la mairie car selon eux la seule issue est la justice). Dans le projet d'assignation en référé réalisé en mars, l'avocate a confirmé que j'étais à jour des loyers sur le document, j'ai un mois de retard depuis le mois de juin mais je compte bien régler ma dette avant septembre. Dois-je dire à mon avocate que j'ai un mois de loyer en retard ? Est-ce que cela nuit au bien-fondé de ma demande et des éléments du dossier pour le procès sachant que cette situation sans chaudière m'a poussé à prendre des congés pour alléger ma déprime.

Par yapasdequoi

Votre avocate connaît le dossier et doit être mise au courant de TOUT. Elle saura vous défendre et vous indiquer les éventuels recours.
Toutefois je me permet de vous alerter qu'un retard de loyer ne se justifie pas ni par une maladie ni par une panne de chaudière, et qu'ainsi vous vous êtes mis en tort. C'est dommage et vous devrez rattraper ce retard dès que possible afin d'éviter des frais supplémentaires.

Le texte du courrier reçu doit vous indiquer la procédure en cours, les délais et les démarches à accomplir s'il y a lieu.
Posez vos questions à l'avocate !

Par Na74

Bonjour, j'ai conscience de mon retard de loyer, je sais que je mets en tort, cela ne s'est pas fait volontairement. Je vais tout rattraper d'ici fin septembre. Je vais avertir mon avocate de ce pas. Merci pour vos conseils. Cordialement.