



Agence immobilière : préjudice financier et moral => Plainte

Par **flofarg**, le **15/11/2014** à **09:08**

Bonjour. Nous avons loué une maison, puis quitter celle-ci dans les semaines qui ont suivies car beaucoup trop de problèmes ont surgis (Texte de la lettre AR faite à l'agence ci-dessous). Nous avons rendu les clés, signé l'état des lieux de sortie. Nous avons trouvé un accord avec l'agence pour ne payer qu'un 1/2 mois mais celui fait maintenant 2 mois que nous attendons un remboursement. Au-delà de cette situation, nous estimons que l'agence n'a pas fait son travail, ni pris les précautions adéquates. A date, nous avons dû déménager une seconde fois et évidemment, cela a engendré des frais importants, sans parler du préjudice moral. Nous souhaitons porter plainte et obtenir un dédommagement. Auriez vous un conseil, une idée pour éviter une procédure hasardeuse contre Century 21 qui prône une charte mensongère au vu de notre situation ? Nous avons des photos.

Copie Lettre AR envoyée à l'agence :

Nous vous confirmons la condition alarmante et inacceptable du bien situé au 14 Grande Rue à Champcueil. En l'état, et malgré les difficultés que cela implique, il nous est impossible de rester dans ces lieux.

Avant toute chose, nous sommes surpris du manque de qualité apportée à cette transaction locative. A la lecture des points listés et des photos jointes, Ou est votre devoir de conseil ? Ne faites-vous pas de visite ? N'avez-vous pas des professionnels outillés permettant un état des lieux précis ? Comment votre collaborateur n'a pu déceler ni les fuites d'eau, ni le niveau d'humidité, ni la salpêtre, et encore moins traiter la présence de plomb décrit au sein de l'étude obligatoire. Dans cette transaction, ou est la charte prônée par la groupe Century 21 ?

Nous sommes désemparés et attendons de votre part que tout soit mis en œuvre pour nous aider à partir de ces lieux au plus vite. Nous avons fait appel à une agence immobilière et la situation est pire qu'une transaction entre particuliers :

Les lieux ne sont pas habitables, Nous avons investis 3000 € à perte dont 1500€ de frais d'agence, pour 10 jours de location en tout est pour tout ; Nous devons trouver un logement, avoir de nouveaux frais de déménagement et de location.

Nous ne souhaitons pas engager une procédure administrative auprès des services publics, ni effectuer un état des lieux par huissier de justice. De plus, au vu de la situation, nous serions en droit de demander un dédommagement : Comment justifier 2 déménagements et plus de 6000€ de frais de location en 1 mois de temps.

Nous avons réceptionné les clés pour le 16/08/14 et vous avons prévenu dès le 18/08/14. Nous sommes le 02/09/14 et le bail sera annulé dans les plus brefs délais. La situation est

inacceptable : Nous avons engagé des sommes d'argent à perte. Vous avez encaissé 1500€ de frais sans attendre que la situation se stabilise. A minima, nous attendons un geste commercial et un minimum d'éthique de votre part. Le loyer du mois de Septembre est dû et nous attendons votre retour à ce sujet ; Il nous paraît difficilement exigible au vu de la situation. Merci de prendre contact avec nous à ce sujet.

L'annonce immobilière précisant une cuisine aménagée et équipée d'un four, d'un frigidaire, d'un lave-vaisselle et des plaques chauffantes ce qui, au final, n'est pas le cas : Le frigo et le lave-vaisselle ne sont pas présents; Pire, pour brancher le lave-vaisselle, il faut des raccords de 3 mètres minimum, ce qui est un investissement supplémentaire. Enfin, nous avons constaté l'impossibilité de rentrer un véhicule, à l'inverse de l'annonce immobilière qui précise 2 places couvertes. Pour finir, l'annonce précise des honoraires de location de 1000€ alors que vous avez exigé 1500€. Nous considérons donc votre annonce mensongère.

Vous comprendrez donc notre décision d'annuler cette transaction qui ne correspond pas à l'annonce initiale comportant la caractéristique « excellent intérieur ».

Famille Fargearel

Annexe et liste des difficultés appuyées par les photographies jointes au courrier

Ci-dessous, nous listons les points un à un. Evidemment, une visite de votre part serait la bienvenue. Vous trouverez en annexe des photos ou autres informations complétant celles fournies pendant l'état des lieux.

- **Présence de plomb** : Comme le CREP le démontre (Rapport effectué par Mr Laurent Cabaret le 17/03/14), un risque au plomb de classe 3 est identifié et comme le stipule l'article de loi L 1334-9 du code de la santé publique, des travaux de rénovation auraient dû être entrepris dès réception du rapport. Le manque de vigilance sur ce sujet est fâcheux. Ce sujet est un critère objectif permettant de caractériser l'insalubrité du bien immobilier. Des poursuites pénales peuvent être engagées envers le bailleur. Votre rôle de conseil aurait dû attirer son attention à ce sujet.
- **Marche cassée** : Ce sujet est un critère objectif permettant de caractériser l'insalubrité du bien immobilier. Cette marche fut cassée après notre visite de Juin. Nous pensons que cela fut causé par les déménageurs du bailleur. De plus, d'autres marches suivent le même chemin et seront cassées d'ici peu. Ce point est adressé dans l'état des lieux.
- **Fissure et humidité dans le dressing** : Ce sujet est un critère objectif permettant de caractériser l'insalubrité du bien immobilier. Cela nous est apparu après avoir retiré les étagères et meubles présents dans la pièce; Nous avons omis de vous le préciser pendant notre entrevue. C'est dans cette pièce que la peinture au plomb est présente, celle-ci s'écaille et l'air respiré est toxique.
- **Fuite sous l'évier** : Ce sujet est un critère subjectif permettant de caractériser l'insalubrité du bien immobilier. Nous avons aussi découvert des traces importantes d'humidité et d'eau. De plus, du sopalin était présent ce qui confirme que cette fuite n'est pas récente.
- **Planche repose Four** : Après avoir soulevé la plaque de protection posée sur la planche, nous avons constaté que la planche est brûlée et que celle-ci est dangereuse : Le four peut

s'écrouler et les fils électriques sont proches de la fuite d'eau. Ce sujet est un critère subjectif permettant de caractériser l'insalubrité du bien immobilier. Câble électrique pour le branchement du four : Les fils ont été sectionnés et laissés par terre, sans que l'électricité soit coupée ; Hors, ce câble est à moins d'un mètre de la fuite de la cuisine ce qui absolument impensable ; Pire, les propriétaires ont coupé le fil et n'ont pas désactivé l'électricité au tableau électrique.

- Laine de verre visible et accessible dans la chambre du milieu au 1er étage : La laine de verre est dangereuse pour l'organisme et doit être occultée.
- Salpêtre apparaissant au bas du mur de pierre du four à pain et taux d'humidité supérieur à 60% dans la chambre du bas, la buanderie et les toilettes. Ces mesures sont faites avec un hygromètre.
- Canon du portail et gâche à changer : Le support de serrure tourne car il est dessoudé ; L'eau s'infiltré et le canon rouille. De plus, l'arrêt du portail (Barre de fer permettant de bloquer celui-ci via un trou dans la terre se tord car le portail est trop lourd pour le dispositif.
- Fuites d'eau sur le mur interne de l'abri en face de la maison.
- Fuite d'eau du radiateur à l'entrée de la salle à manger constaté après avoir aperçu de l'eau par terre. De plus, vous constaterez sur les photos la présence d'une prise électrique parallèle à la fuite ce qui est évidemment dangereux. Fuite d'eau du radiateur de la salle de bain du 1er étage coté toilettes. Radiateur qui ne chauffe pas dans la chambre côté jardin. Au global, tous les radiateurs comportent des tuyaux d'arrivée vert de gris et de l'humidité.
- Plâtre fait récemment dans le conduit de cheminée. Ce sujet ne fut pas abordé lors des différentes visites et état des lieux sachant que nous avons précisé utiliser la cheminée l'hiver.
- Le Velux de la mezzanine au 1er étage ne se ferme pas. Nous avons ouvert celui-ci et il nous est impossible de le fermer entièrement.
- Pousse exponentielle de la vigne vierge alors que le bailleur préconise une coupe par An. Si nous nous tenons à cette préconisation, les tuiles seront soulevées et les gouttières aussi. Nous venons d'emménager et avons déjà dû faire appel à un jardinier.

Par **janus2fr**, le **15/11/2014** à **09:43**

Bonjour,

Je n'ai pas tout lu, je l'avoue...

Il n'existe pas de droit de résiliation au bail une fois celui-ci signé. Le locataire qui, finalement, ne souhaite plus prendre le logement ne peut que donner congé en bonne et due forme et respecter le préavis d'usage (3 mois en location vide).

Il semble ici que le logement ait quelques défauts (je n'ai pas tout lu), mais il est pratiquement impossible que vous n'ayez pas pu vous rendre compte de ces défauts au moments de la (ou des) visite préalable à la location et encore moins durant l'état des lieux d'entrée. Et puisque vous avez tout de même signé le bail, c'est que ce logement vous convenait.

Il me paraît donc difficile de faire prospérer votre demande de dédommagement, et encore moins une plainte qui est une procédure pénale et suppose donc une infraction pénale de la

part du bailleur.