



Responsabilité de l'agence immobiliere

Par **TARA**, le **12/07/2011** à **16:45**

Bonjour,

Fin mai, j'ai mis mon appartement en location. N'ayant pas le temps de m'en occuper et n'habitant pas sur place, j'ai mis mon appartement en gestion dans une agence. Je précise que je le loue en meublé et que lors de l'entretien, l'agence m'a dit que je pouvais rajouter toutes les clauses que je desirais dans ce type de location.

A partir du moment ou j'ai signé, rien n'a plus été. Après avoir trouvé moi meme le locataire, je leur ai demandé de rédiger le bail et l'état des lieux (que je paye) . Je leur ai demandé de rajouter une clause concernant la salle de bain dans laquelle j'interdis totalement les trous. L'agence s'est permis de faire signer le bail avant de me le montrer et ne m'a pas permis de rajouter les clauses que je desirais. Je suis obligée de faire un avenant. D'autre part, l'inventaire du mobilier à été fait "à l'arrache", certains placards n'ont pas été ouverts, beaucoup d'ustensiles manquent...et donne la possibilité au locataire de se servir à son depart .

J'ai pris des photos de l'appartement et du mobilier et je voudrais attaquer l'agence pour négligence et leur demander des dommages et interêt.

Comment faire ?

Merci de vos réponses

Par **Domil**, le **12/07/2011** à **16:51**

Une clause interdisant de faire des trous n'est pas possible (elle l'est mais elle est sans effet) car vous n'avez pas le droit d'empêcher le locataire de faire des aménagements.

Si vous avez mandaté l'agence pour louer, ils n'avaient pas à vous montrer le bail avant (relisez le contrat que vous avez signé avec eux)

Vos photos n'ont aucune valeur, seul l'inventaire fait par vous et l'agence en a (et si vous n'en avez pas fait, vous ne pouvez rien prouver)

Par **TARA**, le **12/07/2011** à **17:47**

En gros, je me suis fait avoir sur toute la ligne !

L'agent immobilier m'a dit que j'avais le droit de mettre les clauses que je voulais en meublé, c'est donc du mensonge ??

Un locataire qui reste 4 mois à le droit de vous détruire une salle de bain avec des trous et on n'a rien à dire ?

A t'il le droit pour obtenir un mandat de tromper aussi délibérément les personnes sans que je puisse me défendre ? si j'avais su ça , je n'aurais jamais loué l'appart !

Si l'agent est mandaté pour faire un inventaire et qu'il le fait mal, je n'ai aucun droit alors ???

S'il oublie pour 10000 euros de materiel , je n'ai qu'à me taire, dire merci , payer ses honoraires et il ne risque rien n'est ce pas ??

Rien ne peut obliger un agent à faire correctement son travail ?

Pourquoi lit t'on partout qu'il faut faire des photos de l'appartement si cela ne sert à rien ?

Désolé de poser toutes ces questions en même temps mais je commence à reellement angoisser. Je pense que j'ai fait la pire erreur de ma vie en mettant ce bien en location et je regrette amerement..

Par **Domil**, le **12/07/2011** à **17:54**

[citation]L'agent immobilier m'a dit que j'avais le droit de mettre les clauses que je voulais en meublé, c'est donc du mensonge ??[/citation] oui et non. Le bail meublé est bien plus libre que le bail vide, mais il reste quand même soumis au CCH et au code civil. Notamment, vous ne pouvez dans des clauses empêcher le locataire de jouir normalement du bien loué (genre interdire les enfants, interdire les animaux, interdire les aménagements)

[citation]Un locataire qui reste 4 mois à le droit de vous détruire une salle de bain avec des trous et on n'a rien à dire ? [/citation] bien sur que si. Il a le droit de faire des trous, mais il doit les reboucher. L'EDL de sortie indique les dégradations et le locataire doit payer les réparations.

[citation]Si l'agent est mandaté pour faire un inventaire et qu'il le fait mal, je n'ai aucun droit alors ??? S'il oublie pour 10000 euros de materiel ,[/citation] la charge de la preuve vous appartient. Vous avez été négligent : à la signature du contrat avec l'agence, on fait l'inventaire à DEUX.

Comment allez-vous prouver qu'il a oublié du matériel dans l'inventaire annexé au bail ?

[citation]Je pense que j'ai fait la pire erreur de ma vie en mettant ce bien en location[/citation]
La plus grosse erreur est de louer un bien en étant loin, c'est toujours casse-gueule. Ensuite, vous n'avez pas mis en place correctement la location.

Par **TARA**, le **12/07/2011** à **18:10**

Merci pour vos réponses .

C'est toujours le problème quand on est loin et c'est aussi pour ça qu'on mandate des

agences . D'après ce que j'ai lu, le mandataire a un devoir de diligence envers son client, lui doit conseil et doit agir dans son intérêt. A priori, ce ne serait valable que dans les textes et il faudrait même se méfier de son mandataire ? N'y a t'il pas faute dans ce cas ? Je me bats à distance et j'envisage de reprendre l'appartement à l'expiration du bail d'un an.

Concernant la salle de bain (objet de mes craintes), j'ai eu l'accord verbal de mon locataire qu'il ne toucherait pas à la faïence. Et en étant objective, il n'en a aucune raison, étant donné que tout est déjà entièrement équipé. Cependant, j'aurais aimé que cet accord verbal soit écrit et signé. Je précise également que l'agence m'a certifié que les trous dans la faïence étaient interdits mais je commence à douter sérieusement. J'ai l'impression de devenir le dindon de la farce.

Une dernière question, si je décide d'entamer une procédure, que dois je faire, comment ça se passe et à qui dois je m'adresser ?

Par **Domil**, le **12/07/2011 à 18:39**

[citation]A priori, ce ne serait valable que dans les textes et il faudrait même se méfier de son mandataire ?[/citation] c'est valable à condition de prouver le défaut d'information, de conseil etc.

Bien sûr qu'il faut s'en méfier. Vous ne vérifiez pas votre relevé de banque et vous faites confiance à votre banquier ? Vous payez vos achats sans regarder le montant ? vous ne lisez pas vos factures d'eau, d'edf, vous ne vérifiez pas que votre garagiste a bien réparé, que le plombier a fait son boulot ?

[citation]Concernant la salle de bain (objet de mes craintes), j'ai eu l'accord verbal de mon locataire qu'il ne toucherait pas à la faïence.[/citation] aucune valeur. S'il fait un trou, il devra le reboucher et si c'est mal fait, vous devrez réparer à ses frais. Vous louez, donc vous acceptez les risques des dégradations, que les meubles disparaissent que le dépôt de garantie ne suffise pas et que vous ne retrouviez pas le locataire pour le faire payer

Par **TARA**, le **12/07/2011 à 19:13**

Bien sûr que je regarde mes relevés de compte, mes factures sauf que dans 99% des cas, elles tombent juste . De temps en temps, il peut arriver que des écarts existent mais l'explication est donnée ou l'erreur rectifiée très rapidement. Je suis plutôt confiante et cela s'est toujours bien passé jusqu'à présent car si je devais penser dès le départ que je vais me faire avoir, et bien, je n'aurais jamais rien signé de ma vie !

La différence sur ce coup là, c'est que rien ne se passe bien et que dans ce cas on peut parler d'incompétence. Je n'ai juste aucune envie de payer des gens qui font moins bien le travail que moi, voire qui le sabote en prenant des risques que je ne prendrais jamais moi même.

L'administrateur de bien a quand même une obligation de bonne gestion non ? Pour tout vous dire, il a même oublié de mentionner une pièce dans le bail pour les locataires !

Comment pourrais je prévoir autant d'incompétence ?

Vers quel organisme me retourner ? TGI, Avocat ??

Par **Domil**, le **12/07/2011** à **19:39**

D'abord un avocat pour faire le point sur les documents que vous avez (contrat avec l'agence, bail etc.) pour voir s'il y a matière à procédure.

Amha, en l'état aujourd'hui, vous n'avez aucun préjudice