



Abus agence immobilière et propriétaire

Par **clara94200**, le **31/10/2017** à **11:28**

Bonjour, je vivais en colocation avec une autre personne et j'ai envoyé mon préavis. Ma colocataire souhaite rester dans l'appartement toute seule (nous avons chacune un bail), faut-il refaire son bail ou bien peut-on faire un avenant ?

L'appartement était jusqu'à présent géré par notre propriétaire, et il y a 6 mois elle a décidé de le faire gérer par une agence immobilière.

Aujourd'hui, l'agence demande des frais à ma colocataire. Étant donné qu'il n'y a pas eu de recherche d'appartement, ni de visite mais uniquement un dossier constitué pour que ma colocataire puisse garder le logement toute seule (derniers bulletins de salaires, dernier avis d'imposition...), l'agence a-t-elle le droit de lui demander des frais ? A quel titre ? car c'est la propriétaire qui a fait appel à eux pour gérer le logement, sans nous demander notre avis et nous n'avons signé aucun contrat pour la gérance de notre logement, en outre, depuis que cette agence s'en occupe nous avons pas mal de problèmes.

De plus, nous nous sommes aperçus que le métrage était faux, il est indiqué 75 m² sur notre bail à chacune, or l'appartement, après métrage d'un diagnostiqueur, fait en réalité 57 m², quel recours avons-nous ? Quelle incidence cela peut avoir sur le montant du loyer que nous avons payé depuis des années... ?

Le DPE, le diagnostic amiante et le diagnostic plomb n'ont jamais été réalisés, malgré le signalement à l'agence qui est sensée gérer notre logement, quel recours avons-nous ? (il y a de l'amiante sur les toits des garages (parties communes).

Il y a 3 appartements dans cet immeuble, mais nous n'avons qu'un seul compteur d'eau, collectif à tout le monde, est-ce légal ? car forcément tout le monde ne consomme pas la

même quantité d'eau.

Ils devaient changer les toilettes, après accord de la propriétaire mais rien n'a été fait malgré nos différentes relances, quel recours avons-nous ?

Comme vous le voyez, cette agence n'est franchement pas compétente et légèrement abusive (elle a demandé des documents qui n'étaient pas légaux à ma colocataire pour constituer le dossier, je lui ai dit qu'ils n'avaient pas le droit de demander ça et donc heureusement elle ne les a pas donné), ils ne s'occupent de rien, ne sont jamais venus voir notre logement et osent en plus demander des frais, je trouve ça anormal et je suppose en plus qu'ils vont également demander des frais à notre propriétaire pour le nouveau bail (ou avenant)....

Merci de votre aide.

Par **Lag0**, le **31/10/2017** à **13:56**

Bonjour,

Il est parfaitement légal que l'agence demande des frais au bailleur et au locataire pour l'établissement d'un avenant ou d'un nouveau bail.

Votre colocataire peut tout à fait refuser et garder son bail actuel avec le risque de se voir imposer un nouveau colocataire.

Concernant l'erreur de surface habitable, le locataire est en droit de demander une réduction de loyer dès que l'erreur dépasse 5%. J'avoue ne pas savoir s'il y a déjà eu des cas de dédommagements rétroactifs pour un locataire qui s'en va...

Pour les diagnostics manquants, il fallait saisir le tribunal d'instance après mise en demeure du bailleur...

Pour le compteur d'eau, c'est légal de n'en avoir qu'un. Le bailleur doit informer les locataires de la clé de répartition entre les logements à la signature du bail et ne plus la modifier ensuite. Cette répartition doit être équitable (généralement en fonction du type de logement ou de la surface).

Une chose à bien avoir en tête, c'est que l'agence n'est que le mandataire du bailleur et agit en son nom. C'est le bailleur qui reste responsable légalement. Donc toutes vos réclamations, y compris éventuellement les actions en justices, doivent être portées à l'encontre du bailleur et non de l'agence.

Par **clara94200**, le **31/10/2017** à **15:40**

Merci beaucoup pour votre réponse !!