



Litige avec agence et propriétaire

Par **Nicolas02**, le **18/12/2014** à **09:33**

Bonjour,

Je viens ici aujourd'hui pour vous exposer ma situation et surtout trouver conseil dans les démarches à suivre dans ce type de situation.

Ma conjointe et moi même sommes rentrés dans un appartement type F3 (77m²) le 20 décembre 2013 pour cause de mutation en passant via une agence immobilière, pensant que ce genre d'organisme nous protégerait de toute anomalie concernant la location.

Nous avons donc signé un bail avec un loyer de 534 € + 65 € de charge, soit 599 € pour la location du fameux appartement.

Jusqu'ici tout va bien, même si nous n'avons pas rencontré la propriétaire des lieux et que les autres propriétaires de la résidence semblaient ne pas l'avoir en haute estime et que la personne nous ayant fait visiter l'appartement et signer le bail à l'agence était très vague concernant ce que comprenait les charges.

Le 07 octobre 2014 nous recevons par courrier simple de la part de l'agence un courrier nous annonçant une augmentation de charge de 30 € (celles ci passant de fait à 95€), je vous dicte ce courrier :

Monsieur, Madame,

Nous avons été mandaté par votre propriétaire pour suivre la gestion de l'appartement dont vous êtes locataire.

Lors de la reprise de cette gestion, nous avons appliqué la provision pour charges sur la répartition 2011/2012 de 692.45 €.

A ce jour, Mme XXXXX nous fait parvenir le décompte annuel 2012/2013 en nous demandant un réajustement de cette provision.

Après étude de ce document, il apparaît que ce montant est largement en dessous des charges réelles, soit :
1488.29 / 12 = 124

Afin d'éviter une grosse régularisation en fin d'exercice et en attendant le décompte 2013/2014 vous concernant, nous passons votre provision mensuelle à 95 €.

Recevez, Monsieur, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour ce fameux courrier, nous avons rendez-vous à l'agence pour trouver des explications à plusieurs irrégularités :

- Le montant de 692.45 € appliqué pour le calcul de charge donne 57 €/mois et non 65 € comme signé lors de l'entrée dans l'appartement.
- Le décompte annuel 2012/2013 est en date du 21 Novembre 2013, soit un mois avant notre entrée dans l'appartement et n'a pas été pris en compte alors que la propriétaire était en possession du document.

Sur ces points l'agence est restée très évasive et nous a indiqué qu'elle négociait avec la propriétaire pour une baisse du loyer.

Novembre 2014, nouvelle surprise avec une majoration de 174 € du loyer au titre de la taxe de collecte des ordures que notre propriétaire paye au titre des impôts locaux. Rien d'anormal en soit, sauf que nous payons déjà via nos charges une taxe d'ordures ménagères... Nous payons donc le fameux surplus.

Le 05 décembre 2014, encore une surprise, notre agence nous envoie une facture par courrier simple nous réclamant 330 € pour régularisation des charges locatives 2013/2014...

Etant de bonne foi, nous téléphonons à l'agence qui n'a que de très vagues explications sur le pourquoi de cette situation et nous invite même à résilier le bail et nous trouver un appartement pour arranger la situation... [fluo]**Il faut imaginer qu'avec l'ensemble des frais demandés plus augmentation des charges depuis octobre le loyer passe de 600 € à presque 680 €...**[/fluo]

Trouvant l'attitude de l'agence et l'accumulation de frais à notre égard très étrange, je me suis renseigné via internet et suite à lecture de nombreux cas similaires, une solution est apparue récurrente, le dépôt auprès du greffe du tribunal d'un dossier pour vice de consentement avec résiliation du bail.

De ce fait mes questions sont :

- **Quelles sont les étapes des démarches à effectuer dans ce genre de situation (sachant que nous avons décidé de partir de l'appartement, car nous n'avons plus aucune confiance en l'agence et la propriétaire) et le dossier est-il recevable en tant**

que vice de consentement, si non, quelles solutions m'indiqueriez vous pour résoudre ce dossier ?

- Peut on demander, au vu de toutes les erreurs commises et des omissions, le remboursement des frais d'agence engagés à l'entrée dans les lieux ?

- Devons nous payer les 330 € ? Une connaissance ayant fait du droit, m'a conseillé de placer cette somme à la caisse des dépôts et consignation en guise de bonne foi, est-ce une solution ?

- Peut on demander le remboursement de ces charges ? Les frais de déménagement qu'imputent la résiliation du bail que nous avons l'intention de faire ?

Veillez m'excusez par avance de la longueur de ce texte, mais je me voulais être le plus clair possible pour que vous m'aiguilliez au mieux.

En vous remerciant par avance pour la réponse que vous apporterez,

Bien cordialement.

Par moisse, le 18/12/2014 à 09:57

Bonjour,

Vous vous faites quand même beaucoup d'illusions sur la qualité de vos arguments.

C'est ainsi que vous prétendez payer 2 fois la Taxe sur les ordures ménagères; Ce qui est faux, vous payez dans vos charges la collecte des ordures à l'intérieur de votre résidence et leur transport jusqu'au point de collecte du service public.

Vous prétendez aussi que l'agence était en possession d'un arrêté de charges un mois avant votre entrée dans les lieux. Cet arrêté n'avait pas grande valeur, l'approbation des comptes devant attendre le délai de recours avant validation définitive.

Quant à la consignation des loyers à la CDC, vous n'avez qu'à tenter la manœuvre pour comprendre que ce droit n'existe pas. C'est un jugement qui vous permettra d'ouvrir un compte auprès de la CDC qui n'est pas le Crédit Lyonnais pour y séquestrer des sommes pour le compte de qui il appartiendra.

Ceci dit il semble que l'agence ait pu faire preuve de légèreté en omettant de consulter les PV d'AG précédant la signature de son mandat avec le bailleur, ainsi que les budgets prévisionnels.

En effet la provision pour charges doit refléter le budget prévisionnel, et un écart de liquidation être justifié par un évènement exceptionnel et imprévisible.

Par exemple le budget chauffage explosera s'il gèle de débit septembre à fin avril.

Pour en revenir au vice du consentement, avec un procès qui va durer la vie des années (expression charentaise) sans certitude de prospérité pour espérer récupérer quelques euros me paraît relever plus du principe que du pratique.

Par cocotte1003, le 18/12/2014 à 09:59

Bonjour, vous ne pouvez pas séquestrer le loyer de votre propre initiative cela entraînerait une saisie. Annuellement vous devez recevoir une régularisation de charges avec des justificatifs, l'avez vous reçu ? Après cela le bailleur peut changer le montant mensuel de la provision des charges. Vous avez réglé des frais d'agence pour que cette dernière vous

trouve un logement, c'est ce qu'elle a fait. Les frais de gestion sont payés par le bailleur. Aux vues de la situation, voyez pour obtenir le détail des charges et posez votre préavis de départ en essayant de négocier un préavis réduit, cordialement

Par **Nicolas02**, le **18/12/2014 à 10:30**

Merci pour vos réponses,

Je ne me fais pas d'illusion sur les qualités de mes arguments mais essaye de relater au mieux les divers éléments afin de les comprendre...

Je ne viens pas pour prétendre des vérités Moisse, je vous expose des faits pour demander conseil...

Pour cocotte, oui nous avons reçu le détail des charges, et je ne conteste pas le fait de payer une régularisation (ce qui est normal)... Je conteste surtout le fait qu'on nous signe un bail à 600€ pour le passer même pas 10 mois après à 680€, à ce tarif là ça change grandement la donne et nous n'aurions jamais signé...

Par **moisse**, le **18/12/2014 à 11:18**

[citation]Je ne viens pas pour prétendre des vérités Moisse[/citation]

Si vous avez pu croire un seul instant que je mettais votre parole en doute, c'est que je me suis mal exprimé.

C'est certainement l'appréciation de votre certitude de payer 2 fois la TOM que j'ai exprimé un peu brutalement. Mais pour autant vous vous trompez en pensant la payer fois.

Cette confusion est très commune.

Pour le reste je vous ai indiqué que sauf si vous comptez en faire une protestation par principe, vous allez perdre votre temps et votre argent.

Ne reste qu'à négocier avec l'agence sur son éventuelle responsabilité d'avoir mal apprécié les provisions de charges, et de décider de votre avenir dans les lieux.

Par **cocotte1003**, le **18/12/2014 à 11:46**

Bonjour, les charges évoluent d'année en année. Pour votre prochaine location, choisissez un appartement ou il n'y a pas de charge de copropriété, vous paierez ainsi directement ce que vous utilisez ou consommez, cordialement

Par **Nicolas02**, le **19/12/2014 à 10:23**

Oui un quiproquo ça peut arriver Moisse, nous nous sommes mal compris :)

J'ai téléphoné à l'agence pour prendre un rendez-vous, ils nous proposent d'autres appartements sans charge pour nous éviter ce genre de mésaventure.

Négociation d'exonération de frais d'agence pour le nouveau logement et aide au

déménagement a été arrêté lors de l'entretien en guise de compensation pour les petits manquements qu'ils ont faits lors de l'entrée dans les lieux, ma foi, cela fini relativement bien.
A voir ce qu'ils vont nous proposer :)

En tout cas merci de vos réponses :)

Par **moisse**, le **19/12/2014** à **10:38**

Hello Nicolas02,

[citation] ils nous proposent d'autres appartements sans charge pour nous éviter ce genre de mésaventure. [/citation]

Cela n'est pas rassurant a priori.

Sans charge signifie pas de gardien, pas de sortie des poubelles pas d'éclairage, pas d'ascenseur...

Alors méfiance nous sommes habitués à bénéficier de quelques services en contrepartie de quelques charges.

Par **Nicolas02**, le **20/12/2014** à **13:01**

Quand je parle sans charge, c'est les charges courantes (eau, elec) qui ne sont pas comprises.

Bien sûr il y a des charges basiques comme l'entretien des communs, etc... mais pas de charges de copropriété qui pour le coup m'ont vraiment refroidis quant à l'ampleur qu'elles peuvent prendre et surtout la gestion à l'aveuglette de notre budget qu'elles peuvent engendrer...

Désolé pour l'erreur d'expression !