



## Propriétaire fallacieux

-----  
Par charlotteforever

> Colocation, loyer, bail d'habitation

Bonjour à tous,

J'ai besoin de vos conseils concernant les agissements du propriétaire. Je vais essayer d'être le plus synthétique possible :

- en colocation avec trois autres personnes, le loyer par chambre (dont 20% de charges) est de 610€. Ce qui me semble haut avec le recul (cela fait 4 mois que j'y suis), mais c'est mon premier logement en tant qu'étudiant... Je suis à Bordeaux, ville tendue donc plafonnée. Nous payons pratiquement le double du loyer de référence majoré.
- Le bail, signé en fin d'année 2023, ne mentionne ni le loyer de référence, ni le loyer majoré. Aucun complément de loyer n'est évoqué non plus.
- Je suis passé par LBC pour ma location, la prise de contact s'est faite avec un profil particulier. Au moment de payer la caution, le propriétaire m'informe qu'il faut payer des frais d'agence car il a bien une SCI à son nom. Je paye, ayant à tout prix besoin de ce logement. Chaque colocataire a donc payé 600€ sachant qu'aucune facture n'a été fournie. De plus, les visites et les états des lieux sont fait par les colocataires eux-même. En l'état, je ne suis jamais passée par une agence immobilière. Je n'ai jamais vu le propriétaire physiquement non plus.

J'ai porté plainte pour abus de faiblesse, ayant considéré que le propriétaire s'est joué de moi grâce à ma naïveté et mon manque d'expérience. Mais je souhaite surtout la baisse de mon loyer, le remboursement des frais d'agence. Comment puis-je m'y prendre ?

Merci beaucoup pour votre aide !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Sauf si vous avez une fragilité particulière, la plainte n'est pas adaptée.  
Votre litige est civil.

On part de l'hypothèse que c'est votre résidence principale et donc soumise à la loi 89-462.

selon l'article 8-1

Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables. Vous pouvez donc contester le montant du loyer. Surtout si celui du précédent locataire n'est pas précisé.

on comprend que vous avez versé des sommes sans en avoir de reçu ? Exigez ce reçu dans les plus brefs délais. Les frais d'agence ne sont pas dus pour une SCI ! Vous pourrez déduire ce montant du prochain loyer... sauf si vous n'avez aucune preuve de l'avoir versé ?

L'état des lieux doit être fait de manière contradictoire. En l'absence d'état des lieux le logement est réputé remis en bon état. Là c'est trop tard pour contester. Vous devrez le rendre en bon état.

Le bail est-il au moins signé par le mandataire ou représentant du bailleur ?

Vos demandes doivent être adressées au bailleur par courrier RAR impérativement.

Pour plus d'infos consultez votre ADIL.

-----  
Par charlotteforever

Bonjour,

Merci pour votre réponse !

Je n'ai certes pas de reçu pour les frais d'agence mais il y a bien là la trace de mon virement. J'ai précisé par mail que ce dernier contenait les frais d'agence ET les deux mois de caution.

Pour l'état des lieux et le bail, il y avait bien la signature du propriétaire.

Simplement, pouvez-vous me donner une référence précisant que les frais d'agences ne sont pas dus pour une SCI s'il vous plaît ?

J'aurais dû le préciser mais la forme juridique de base est un SASU noté comme étant une agence immobilière. Cependant, le logement a été vendu depuis peu à une SCI dans laquelle le propriétaire est gérant/associé.

Encore désolé pour ce verbiage...

Bien à vous,

-----  
Par yapasdequoi

A lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375[/url]

Votre virement n'est pas une preuve. Il faut demander un reçu.

PS : ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie.

Terme à mémoriser pour la suite.

-----  
Par charlotteforever

Bonjour,

Mon propriétaire m'a expliqué qu'il justifiait son loyer haut par les équipements de la location comme la machine à café, la télévision, ou encore le sèche-linge (en panne qu'il refuse de remplacer). Il a par ailleurs proposé à une colocataire de baisser le loyer en échange de ne pas remplacer le sèche-linge... bref.

Aucun complément n'est indiqué sur le bail plus que douteux.

Je ne sais vraiment plus quoi faire avec ce marchandage, d'autant plus qu'il me menace d'expulsion à cause des soucis dont je lui ai fait part.

Bonne journée et merci pour votre aide,

-----  
Par yapasdequoi

Avez vous demandé la justificatipn au bailleur par courrier RAR ?

Ses explications sont peu convaincantes.

Vous ne devriez pas discuter séparément de l'autre colocataire. Il ne peut pas faire un rabais à l'un et pas à l'autre.

Et il doit impérativement réparer ou remplacer les équipements qui sont mentionnés au bail ou à l'état des lieux.

Après une tentative amiable, vous pouvez saisir la commission de conciliation pour revoir votre loyer. Et ensuite le tribunal.

et le bailleur ne peut PAS vous expulser. Il doit commencer par vous donner congé à l'échéance du bail et pour un motif légal.

Avez-vous consulté votre ADIL ?