Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Futur colocataire face à une agence incompétente

Par VNear

Bonjour,

Je suis supposé devenir le nouveau colocataire dans une colocation de 3 personnes, bail solidaire, tous étudiants, située en Essonne. Il se trouve que l'agence qui est en charge de la gestion de cette colocation est extrêmement incompétente, ou faire exprès de l'être.

Au départ, je communiquais avec quelqu'un qui me semblait plutôt compétent, cette personne m'avait appelé afin de s'assurer que tout était clair (bail solidaire, coût du loyer, racheter la caution à l'ancien locataire etc...), qu'il n'y avait aucune confusion et m'a envoyé la liste des pièces justificatives que je me suis empressé de fournir.

En revanche, il se trouve que cette personne devait partir en vacances la semaine qui suit et je me suis alors retrouvé avec un nouvel agent qui reprenait ses dossiers. Avec ce nouvel agent c'était beaucoup plus complexe.

Déjà il a commencé par me dire que je ne gagnais pas assez pour pouvoir prétendre l'accès à ce logement, en effet j'ai un salaire de 1400? pour un loyer total de 1300?, mais divisé par 3 donc finalement 433?. Selon lui je devais gagner au minimum 4 fois le montant du loyer pour avoir un dossier recevable, soit 5200?/mois de salaire.

Cependant sous la pression des colocataires que je connais, et avec qui je m'entend bien, il a finalement accepté de transmettre le dossier au propriétaire. Celui-ci était plus favorable à ma venue donc cette histoire a pu avancer d'une étape.

Suite à cela il a appelé les colocataires afin de leur préciser que je ne gagnais pas 5200?/mois, et mon garant non plus (ce n'est pas non plus le cas de mes colocataires) et qu'elles feraient mieux de refuser ma venue. Évidemment elles lui ont dit qu'au contraire elles acceptaient que je vienne dans la colocation, il leur a alors dit qu'il allait préparer les papiers et m'appeler pendant la semaine prochaine pour signer le bail.

J'attend une semaine, rien. Finalement la semaine d'après je décide de les relancer par mail, je reçois une réponse sous forme d'appel téléphonique, à 18h45 le soir, m'expliquant qu'en fait il fallait que les colocataires envoient un mail confirmant qu'elles acceptaient ma venue (évidemment c'est moi qui leur ait appris cela), et qu'il y avait un problème car mon garant qui habite "Bordeaux" (c'est ce qu'il a dit, en fait elle habite en région Grenobloise, preuve qu'il s'en fiche) devrait venir signer le bail également, il voulait donc savoir si se déplacerait ou non. Je lui ai répondu qu'il ne le fera bien évidemment pas.

Le problème c'est que cette histoire me porte préjudice, déjà d'une part parce qu'à tout moment on va me dire qu'en fait je ne peux pas habiter ici, ce qui me forcerait donc à chercher un autre appartement, également parce que j'ai bien évidemment un préavis à donner pour quitter mon appartement actuel, finalement parce qu'il y a beaucoup de démarches administratives qu'un changement d'adresse me fera effectuer.

Bref après ce pavé (je m'en excuse), est-ce que je dispose de moyens de forcer l'agent immobilier à faire correctement son travail, ou au moins d'obtenir dédommagements suite au préjudice que son incompétence me fait subir ?

Merci de m'avoir lu

Par chamce

"Le garant n'a pas à signer le bail

Dans le cadre d'une location à usage d'habitation, un contrat de location, ?un bail? doit être conclu.

Différentes parties peuvent être concernées : le bailleur (le propriétaire du bien), le mandataire du bailleur (un agent immobilier par exemple), le locataire (qui sera redevable du loyer) et éventuellement la caution solidaire (souvent

dénommée ?garant?, s'engage à payer le loyer en cas de défaillance du locataire).

La caution doit-elle signer le bail d'habitation ?

La caution n'a pas à signer le bail. En effet, la caution solidaire n'est pas partie au bail, par conséquent, elle ne signe pas le contrat de location et ne doit pas nécessairement être présente lors de la signature de celui-ci.

En revanche, la caution doit signer un acte de caution solidaire. Cet acte doit être rédigé en respectant strictement la réglementation en la matière sous peine de nullité (article 1326 du Code Civil et article 22-1, alinéa 1, de la loi du 6 juillet 1989).

La caution solidaire ne signe pas le bail mais doit en recevoir une copie.

Quelles sont les mentions que doit contenir l'acte de caution solidaire ?

L'acte de caution solidaire par lequel le ?garant? s'engage à payer le loyer et les charges d'un bail à la place du locataire défaillant doit respecter un certain formalisme.
Il mentionne naturellement son identité, celle du locataire et du propriétaire. Il indique précisément le contrat de location pour lequel le garant se porte caution en précisant la date de signature de celui-ci et l'adresse précise du bien concerné. L'acte définit clairement l'étendue de la caution (loyer, dépôt de garantie, charges, réparations locatives, et le cas échéant les frais de procédure). L'acte de caution solidaire doit préciser le loyer en chiffres et en lettres et la durée d'engagement (au maximum la durée initiale du bail plus deux renouvellements).

L'engagement de la caution solidaire ne comporte plus nécessairement de mention manuscrite (loi Elan).

L'acte de caution solidaire est acte juridique très codifié, les conséquences d'un acte de caution solidaire mal rédigé peuvent être la nullité de celui-ci. Le propriétaire n'a alors plus de recours contre le garant. L'acte de caution solidaire n'est pas obligatoirement signé sous seing privé, il peut faire l'objet d'un acte authentique et ainsi être rédigé par un professionnel (notaire ou huissier) et sécuriser totalement le bailleur sur la validité du cautionnement."

Par VNear

Bonjour, merci pour votre réponse

Je lui rétorquerai cela sans hésiter si jamais il venait à me reposer une question à ce sujet.

Est-ce qu'il existe un règlement un peu plus général que je pourrai balancer à l'agent si jamais il continue à chercher à gagner du temps pour une raison qui m'échappe ?

Par chamce

je ne comprends pas votre question.

Par VNear

En gros je suis face à un agent qui ne semble pas vouloir faire son travail, à chaque fois que je le contacte il y a un nouveau problème qui n'existait pas auparavant, ça va faire plus d'un mois que le propriétaire a donné son accord pour ma venue et je n'ai toujours pas de bail à signer à l'horizon.

Le soucis c'est que tant que mon bail n'est pas signé, je ne peux pas effectuer toutes les démarches administratives que j'ai à faire (notamment demander l'aide au logement), donc est-ce que je dispose de moyens légaux pour le forcer à s'activer afin d'en finir avec cette histoire ?

Par chamce

j'ai contacté une agence immobilière ce matin qui m'a informée que dans votre situation de futur co locataire (co location entre particuliers) si le garant ne pouvait pas se déplacer pour signer le bail l'agence lui enverrait les documents par courriel ou par voie postale.