



## Frais d'agence pour la location d'un bien en résidence senior

-----  
Par Alexduh

Bonjour,

J'ai visité un appartement en location de résidence senior à Paris et j'ai signé un bail d'habitation.

Au moment où j'ai visité le bien, les frais d'agence affichés sur l'annonce correspondaient au maximum encadré par la loi ALUR.

Après que j'ai manifesté mon intérêt pour le bien, l'agent immobilier m'a annoncé des frais d'agence d'un mois de loyer (le double de ce qui était affiché et donc du maximum prévu par la loi ALUR).

Sur le bail, l'agent immobilier a écrit que le loyer et les frais d'agence sont libres en résidence senior, mais après quelques recherches je ne suis pas sûr que ce soit vrai (le loyer est de quelques dizaines d'euros au dessus du montant maximum prévu par la loi ALUR).

Première question : est-ce qu'il est vrai que les frais d'agences sont libres en résidence senior pour un bail d'habitation ?

Deuxième question : est-ce qu'il est légal d'avoir augmenté les frais d'agence après la première visite, même si c'était une erreur sur les annonces ?

Troisième question : sachant que j'ai déjà signé le bail, quels sont mes possibilités de recours si je me suis fait escroquer ?

Sachant que j'ai des traces de mail où je signal que la pratique ne me semble pas légale et il me répond que bien sûr que si.

Merci beaucoup pour vos lumières sur la question et pour vos conseils !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le bail n'est pas soumis à la loi 89-462, les honoraires sont libres, et le loyer aussi.

La loi ALUR (qu'on met trop facilement à toutes les sauces) ne s'applique pas.

-----  
Par Alexduh

Bonjour, merci pour votre réponse, je viens d'aller voir mon bail. Il démarre par la phrase suivante :

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 06/07/89 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86- 1290 du 23/12/86

-----  
Par janus2

Bonjour,

Est-ce une résidence avec services ?

-----  
Par Alexduh

Oui tout à fait, il s'agit d'une résidence de service.

-----  
Par Alexduh

Il s'agit d'une résidence senior, avec des services pour personnes âgées. En pratique il ne reste plus que 30% de personnes âgées dans la résidence. Les charges sont très élevées mais le propriétaire en assume la majeure partie et nous fait payer un forfait fixe.

-----  
Par yapasdequoi

Un forfait fixe n'est pas légal dans le cadre de la loi 89-462, sauf pour un meublé (ce que ne couvre pas le Titre 1er.)

cf article 23.

"Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification ()"

"Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle.()"

De plus les frais d'agence sont encadrés.

cf article 5

"Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail."

Vous avez affaire à des profiteurs.

Commencez par montrer votre bail à votre ADIL ou à un avocat et faites un courrier RAR pour signaler toutes les anomalies et réclamer le remboursement du trop perçu.

En boomerang, le bailleur vous fera payer les charges locatives réelles ce qui risque de vous pénaliser.

C'est vous qui décidez de partir à la guerre ou de ne rien faire et déménager au plus tôt.

-----  
Par Alexduh

Merci pour ces explications, c'est très clair. J'ai donc bien à faire à un profiteur...

Mais j'en cours de mon côté des risques d'augmentation des charges. Et si je repars à la recherche d'un nouveau logement je vais avoir à nouveau des frais d'agence...

Savez-vous bout de combien de temps il y a prescription sur les frais d'agence ? Combien de temps est-ce que j'ai pour me décider?

-----  
Par janus2

Les résidences seniors avec services sont normalement exclues de la loi 89-462.

-----  
Par yapasdequoi

Si le bail est soumis à la loi 89-462, c'est incohérent.

Ou alors il y a seulement une partie des logements qui sont exploités en "résidence senior" et les autres non.

La prescription en matière locative sous la loi 89-462 est de 3 ans.

-----  
Par Alexduh

Il est possible que tous les logements n'aient pas la même destination en effet. Comment est-ce que je peux vérifier la destination de celui que j'ai loué ?

-----  
Par yapasdequoi

Aucune idée.

Mais je pense que c'est le type de bail qui fait foi.

[url=https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/vivre-dans-une-residence-avec-services-pour-seniors/les-residences-services-pour-qui]https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/vivre-dans-une-residence-avec-services-pour-seniors/les-residences-services-pour-qui[/url]