



Refus de remise des clés contre frais d'agence supplémentaire

Par justice_et_droit

Bonjour,

Ma compagne et moi-même avons signé un bail locatif à date du 27 octobre 2023 avec un agent immobilier mandaté par l'agence de gestion du bien. La date d'entrée/remise des clés ainsi que l'état des lieux a été convenu le 10 novembre 2023.

Nous avons procédé avant la date d'entrée/remise des clés aux règlements par virement du dépôt de garanti, du prorata du loyer de novembre et des frais d'agence conforme à la loi ALUR (15 euros du m2 en zone très tendue) comme mentionné dans le bail que nous avons signé via une plateforme sécurisée pour les signatures électroniques, nous détenons une copie du bail signé ainsi que les mails ne faisant la demande de signer ce document à date.

Cependant, l'agent immobilier a demandé une somme de 418 euros en espèce pendant la remise des clés, une somme qui ne figure pas sur le bail que nous avons signé et qu'il justifie verbalement par frais de mise en location. Désirant plus d'informations quant à cette somme et désirant payer par chèque ou par virement pour des raisons de traçabilités, l'agent mandaté s'est totalement braqué et a décidé de son plein gré d'annuler la remise des clés en dépit du contrat signé, des paiements effectués et des souscriptions aux différents contrats (énergie, assurances, internet).

Suite à ce litige, nous avons contacté immédiatement l'agence immobilière qui gère la gestion (loyer, dépôt de garanti) afin de leur expliquer la situation et de leurs demandés plus d'explications quant aux frais supplémentaires réclamé par l'agent. Ils m'ont répondu que c'était légal malgré notre rappel de la loi ALUR.

Je leur ai demandé de ne pas me rembourser pour le moment puis je leur ai envoyé un courrier recommandé avec A/R couplé une version mail d'une mise en demeure pour effectuer la remise de clés et l'état des lieux et le remboursement des jours non habités. Nous avons besoin d'aide pour ce litige afin de récupérer l'appartement pour lequel ma compagne et moi-même avons signé.

Pensez-vous que nous sommes dans notre droit de demander les clés le plus rapidement possible ? Pensez-vous qu'on peut directement contacter un huissier et un serrurier pour accéder au logement ?

Merci beaucoup pour le temps consacré à lire et à répondre d'avance.

PS : Nous détenons et nous avons transmis à l'agence immobilière à ce jour l'attestation d'assurance habitation ainsi que le contrat fournisseur énergie démarré à date du 10/11/2023 (00h00)

Par yapasdequoi

Bonjour

Contactez votre ADIL.

Ces frais sont apparemment illégaux mais le bras de fer n'est pas en votre faveur..

Par justice_et_droit

Merci pour votre réponse rapide,

J'ai pris un avocat avec qui j'ai rendez-vous lundi et j'appellerai à la première heure l'ADIL.

En quoi selon-vous le bras de fer ne serait pas en notre faveur ? Il semblerait que grâce au dépôt de garanti + prorata du loyer + copie du bail signé + attestation d'assurance habitation et d'énergie (ayant déjà pris effet) je suis en droit de faire appel à un huissier afin de faire changer la serrure en sa présence.

Par Isadore

Bonjour,

Si les coordonnées du bailleur figurent sur le bail, essayez de trouver son numéro de téléphone pour le contacter.

Dans tous les cas adressez lui un courrier recommandé soit à son adresse soit à son nom, ABS (aux bons soins) l'agence, adresse de l'agence.

Si vous êtes prêts à payer un commissaire de justice, pourquoi ne pas plutôt l'embaucher pour être témoin du refus de l'agence de vous donner les clés sauf remise d'une somme en liquide ?

C'est moins risqué que de forcer la serrure. Il y a un risque que votre acte soit qualifié d'effraction. L'entrée dans les lieux n'a pas encore été faite, sauf accord de votre avocat je ne suis pas emballée par l'idée de forcer la porte.

Par janus2

Ils m'ont répondu que c'était légal malgré notre rappel de la loi ALUR.

Bonjour,
Et même si cette demande était légale, le seul fait d'exiger cette somme en espèces (et probablement sans reçu) est bien illégal. Qu'en dit cette agence ?

Par yapasdequoi

En quoi selon-vous le bras de fer ne serait pas en notre faveur ?
Parce que vous ne pouvez pas vous emparer légalement des clés ni faire changer les serrures. C'est donc vous le plus ennuyé...

Vous ne devez pas payer sans recevoir un reçu. Que ce soit en liquide ou autre moyen de paiement, c'est le reçu qui compte.

Je vous conseille de payer EN EXIGEANT LE RECU, de prendre vos clés et d'emménager.
Vous aurez le temps ensuite d'obtenir le remboursement des frais indus, par courrier RAR puis si besoin en faisant appel au tribunal.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre histoire est difficile à croire, d'autant plus que l'agence de gestion soutient l'agent chargé de la mise en location. Les agents immobiliers et gestionnaires d'immeubles évitent autant que possible les paiements en liquide. Ils n'ont pas de tiroir-caisse comme les commerçants de proximité. La simple exigence d'un paiement en liquide est une anomalie. En fait, il s'agit tout simplement d'une tentative d'extorsion de fonds sanctionnée d'une peine d'emprisonnement. Outre une condamnation pénale, l'agent immobilier prend le risque d'un retrait de sa carte professionnelle et donc d'une interdiction d'exercer. Pour 418 ? ! C'est parfaitement aberrant.

Comme votre bail est un titre d'occupation, vous ne commettriez pas de faute en vous faisant ouvrir par un serrurier mais cela vous coûterait cher et vous pourriez vous heurter au refus du serrurier qui ne voudrait pas se compromettre dans une affaire qui pourrait lui paraître douteuse. Vous pouvez procéder autrement. Du reste, maintenant que vous avez sollicité un avocat, le mieux serait de suivre ses conseils.

Avec qui êtes-vous en rapport, avec le patron de l'agence ou un préposé salarié ou agent commercial ? Si c'est un préposé, vous devriez entrer en contact avec le patron.

Sous réserve de conseils différents de l'avocat, si vous vous présentez au rendez-vous comme demandé par l'agent immobilier avec les 418 ? à remettre en liquide, vous pourriez vous faire accompagner d'un témoin, une personne qui, de préférence, ne soit pas un proche et, dans l'idéal, serait un commissaire de justice. Un enregistrement discret au moyen d'un téléphone portable ajouterait de la crédibilité au témoignage. Ce serait une preuve recevable dans un cadre pénal. Vous demanderiez un reçu qui vous sera probablement refusé mais la demande et le refus auront été enregistrés, ce qui est le but. Ensuite vous déposeriez plainte auprès de la police ou de la gendarmerie ou directement par courrier adressé au procureur de la République. Lors du paiement du loyer de décembre, vous retiendriez les 418 ? indûment perçus.

Par Nihilscio

J'apporte une correction à mon intervention précédente. C'est l'agent immobilier qui vous extorque 418 ?. Ce n'est pas le propriétaire. Vous ne pouvez donc retenir cette somme sur le loyer que vous devez au propriétaire.

En ce qui concerne l'enregistrement de la conversation, vous pourriez très bien le faire ouvertement, ce serait même préférable.