



Conflit d'intérêts propriétaire et agence de gestion locative

Par Na74

Bonjour, je suis locataire d'un logement indécent au sein d'une résidence indécente. Depuis plusieurs mois je n'ai pas d'eau chaude ni chauffage et le plafond de la cuisine et de la salle de bain sont remplis d'humidité. Mes voisins ont également la même chose. On a chacun fait appel à nos assurances pour mandater des experts qui ont réalisé des rapports détaillés des dégâts au sein de la structure et toiture. Malgré ces différents rapports envoyés au gestionnaire de location Century 21 et nos différents courriers en recommandé, l'agence mets volontairement du temps à mettre en place des recherches de fuite destructives avec travaux en prévision. Elle trouve toujours comme excuse que c'est l'agence pour les travaux qui mets du temps à planifier des visites ou à rejeter la faute sur nous les locataires de ne pas entretenir le logement. De plus, des tentatives de cambriolage arrivent régulièrement au sein de la résidence, et depuis plusieurs jours, nous n'avons plus de porte d'entrée de la résidence car elle a été saccagée. Même si il y avait une porte, nous n'avons même pas les clés pour fermer. Que puis je faire légalement ? Ce matin, je viens d'apprendre par le voisinage que la propriétaire de la résidence ne vient plus depuis plusieurs années pour constater des éventuels travaux à revoir (peut peut-être décédée) j'ai appris également que sa fille travaille au sein du service de gestion locative de Century 21 et qu'elle est marié au directeur de l'agence. De ce fait, je comprends mieux le manque de réactivité de l'agence vis à vis des travaux à faire car elle préfère garantir les intérêts personnels de la directrice du service gestion locative qui est la fille de la propriétaire. Cette directrice qui accuse délibérément les locataires du mauvais état de la toiture, de la fuite d'eau dans les canalisations collectives et qui demande à chacun de nous de prendre en charge les réparations (chaudière, peinture au plafond etc). Est ce que c'est légal que la fille travaille dans une agence alors quelle est la descendante de la propriétaire qui est peut être décédée ? Que puis je réclamer ou faire légalement pour les pousser à avouer la situation de la propriétaire ? et que cela explique la lenteur et l'inertie de l'agence qui doit respecter les droits des locataires ? Merci pour votre retour.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a pas d'incompatibilité légale pour un propriétaire ou un descendant de propriétaire de travailler dans une agence immobilière, et inversement.

Et même sans une alliance aussi flagrante, une agence immobilière est le plus souvent solidaire (complice ?) du propriétaire pour éviter des travaux coûteux.

Bref ce n'est pas la piste à suivre pour résoudre vos problèmes.

L'immeuble entier appartient (ou appartenait) à un seul propriétaire ? Dans ce cas c'est ce propriétaire qu'il faut tenter de faire réagir, ou encore obliger à faire des travaux.

L'agence même si elle fait barrage n'est que son représentant et n'a pas de responsabilité légale sur cette situation.

Votre logement sans eau chaude, sans chauffage et avec l'humidité n'est pas conforme aux critères de décence. vous avez identifié des travaux essentiels qui incombent au bailleur, il faut les demander formellement : mise en demeure par courrier RAR au propriétaire (+ copie à l'agence si vous voulez)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[/url]

"Après un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire (ou le propriétaire) peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué."

Autre piste : signaler le logement insalubre au préfet. Selon les cas, c'est parfois plus rapide, surtout pour forcer les travaux.

Voir ici comment faire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

Par Na74

Bonjour, il n'y a qu'un seul propriétaire pour la résidence qui comprends 6 appartements. Le problème c'est que dans le bail, il est indiqué que le propriétaire bailleur se nomme SCI Hans et le numéro de Siret n'est pas indiqué. Ainsi, il est impossible pour moi d'envoyer un courrier en recommandé au propriétaire directement. CENTURY 21 ne souhaite pas me communiquer les coordonnées du propriétaire. Est ce qu'il peut ny avoir aucun propriétaire et que Century 21 garde les loyers Est ce légal ? Sinon, j'ai tout de même envoyé un courrier en recommandé à l'adresse de Sci Hans figurant sur societe.com mais le courrier ma été retourné pour les raisons suivantes : adresse non localisable et pli avisé et non réclamé. Est ce que cela veut dire qu'il n'y a pas de propriétaire ? Quelq sont mes recours pour le contacter directement ou avoir ses coordonnées ? Peut etre qu'il n'est même pas au courant de tout ce qui se passe au sein de la résidence et que donc Century 21 ne lui transmet pas les informations sur l'état de la résidence. Merci pour vos retours.

Par yapasdequoi

L'agence ne conserve certainement pas les loyers ! Il y a forcément un propriétaire que vous pouvez identifier en interrogeant le SPF. Le propriétaire ne pourra pas se cacher éternellement derrière sa SCI ou l'agence de gestion locative.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Mais dans l'attente des réponses, faites le signalement d'insalubrité à la préfecture.

Par Na74

Merci pour vos réponses. Qu'est-ce que le Spf ?

Par yapasdequoi

Service de Publicité Foncière.

Par Na74

Bonjour, j'ai fait le signalement à la préfecture sur le site signal-logement.beta.gouv.fr. Actuellement je remplis une fiche de déclaration de désordres que je vais donner à la mairie avec justificatifs et courriers en appui. Est ce que vous auriez une idée du délai que cela peut prendre pour qu'un expert ou un employé du service hygiène vienne faire une visite ? Merci pour votre retour. Cordialement.

Par yapasdequoi

La visite devrait être assez rapide, surtout si les éléments indiquent une certaine urgence. Mais c'est aussi dépendant de la charge de travail des services concernés.