



Mon agence souhaite négocier un relogement

Par **benstilla**, le 10/11/2011 à 13:19

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un logement vide privé, géré par une grosse agence (je ne suis donc pas en contact direct avec le propriétaire).

J'ai reçu récemment un congé pour reprise par voie de recommandé A/R. Or, il s'est avéré que ce congé est nul, étant donné que le bailleur n'a pas respecté le préavis légal de 6 mois minimum avant la fin du bail. Le bail est donc automatiquement reconduit pour 3 ans. J'ai envoyé une réponse dans ce sens à mon bailleur par voie de recommandé A/R.

Hier, après plusieurs semaines de "silence radio", j'ai (enfin) reçu un appel de mon bailleur. Il me dit qu'ils sont dans une situation extrêmement compliquée vis à vis du propriétaire, qui souhaite absolument installer son fils dans l'appartement (il doit être furieux, car par la faute du bailleur qui a envoyé le congé en retard, il ne peut donc pas me forcer à quitter l'appartement avant 2015).

Le bailleur souhaite donc me rencontrer pour me proposer un relogement. Je suis ouvert à la discussion, mais il va de soi que je n'accepterai leur proposition que si celle-ci est avantageuse pour moi! J'aime beaucoup mon appartement actuel et je n'ai aucune intention de le quitter pour quelque chose de moins intéressant.

Je vais donc me rendre à ce rendez-vous pour écouter leurs propositions, mais j'ai aussi prévu de leur soumettre mes conditions. J'ai donc rédigé un texte que j'aimerais leur proposer, téléchargeable ici: <http://www.mediafire.com/?00k6cj8tw3ac6tt>

J'ai besoin de l'avis d'experts sur ce texte pour savoir:

1) est-ce que ces conditions sont juridiquement valables?

2) est-ce que j'ai une chance que ces conditions soient acceptées ou non? (suis-je trop gourmand?)

D'avance merci pour votre aide et vos conseils.

Par **mimi493**, le 10/11/2011 à 16:52

Déjà, le bailleur c'est le propriétaire, pas l'agence.

1er point CAPITAL : ne signez RIEN, mais rien, quoi qu'on vous dise, quel que soit le prétexte inventé. RIEN, JAMAIS avant d'être sur, c'est à dire d'avoir trouvé l'autre logement qui vous plaît

2ème point : l'accord doit être signé par le bailleur, pas par l'agence impérativement, sur du papier (ni mail, ni SMS)

Le lien ne fonctionne pas sans cookie donc niet.

Par **benstilla**, le 10/11/2011 à 17:01

Merci beaucoup pour cette première réponse. J'ai mis le texte sur Google Documents en accès libre: <http://bit.ly/tCbrdG>

Par **cocotte1003**, le 10/11/2011 à 19:59

Bonjour, personnellement si j'étais le bailleur, je refuserais tout net, financièrement il vaut mieux qu'il loue temporairement (maxi 3 ans) un appartement pour son fils. qu'il vous rende le DG de suite si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, d'accord mais qui lui dit que vous n'avez pas fait des dégâts. Refusez tout net de remettre un nouveau dossier à votre futur bailleur, cela n'inspire pas confiance et votre propriétaire actuel risque de ne rien trouver sans être obligé de se porter caution pour vous (et encore), c'est quand même beaucoup demander. Qu'il vous dédommage pour le déménagement c'est une chose, mais qu'il vous achète de nouveaux meubles alors là..... Non franchement je refuserais tout net puisque de toutes façons vous allez devoir partir à la fin de vos 3 ans puisque le congé sera valable. Maintenant ce n'est qu'un avis très personnel de propriétaire qui veut bien être conciliant avec ses locataires mais dans la limite où ils ne me "pourrissent" pas la vie, cordialement

Par **mimi493**, le 10/11/2011 à 20:24

[citation]qu'il vous rende le DG de suite si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, d'accord mais qui lui dit que vous n'avez pas fait des dégâts[/citation] rendre le DG n'exonère pas le locataire de devoir payer les dégâts. Et donc ça ne protège pas le locataire d'un bailleur qui va relever des tas de détails pour refaire un logement à neuf pour son fils.

[citation]J'ai reçu récemment un congé pour reprise par voie de recommandé A/R. Or, il s'est avéré que ce congé est nul, étant donné que le bailleur n'a pas respecté le préavis légal de 6 mois minimum avant la fin du bail.[/citation] le congé n'est pas nul, il prend seulement effet à la reconduction prochaine du bail (pas la prochaine mais celle d'après)
Par contre, est-ce que le congé mentionne le nom du fils, sa qualité de fils et son adresse actuelle ?

Vos demandes sont démesurées effectivement, vous exagérez.

- 1) une prise en charge du déménagement avec limite de x euros
- 2) une indemnisation à hauteur de y euros
- 3) qu'on vous propose un logement qui vous convienne (donc tant au niveau loyer qu'environnement et prestations)
- 4) qu'en cas où vous trouveriez un logement qui vous convienne, le bailleur accepte votre congé sans préavis et que vous ne seriez redevable du loyer et charges que jusqu'au jour de l'EDL et de la remise des clés à la date prévue par vous dans votre congé en LRAR
- 5) un remboursement du DG dès maintenant (ce qui ne préjuge pas du fait que vous pourriez devoir payer des réparations)

Par **corimaa**, le **10/11/2011** à **20:29**

[citation]Vos demandes sont démesurées effectivement, vous exagérez[/citation]

Je trouve aussi !

Par **benstilla**, le **11/11/2011** à **15:02**

Bonjour à tous et merci pour vos réponses.

Je me rends compte que dans mes propos j'ai confondu le terme "bailleur" avec le terme "agence" (désolé, je pensais que le bailleur était l'agence et non le propriétaire).

Pour vous résumer la situation (car visiblement ce n'était pas clair):

- le propriétaire a demandé à l'agence d'envoyer à son locataire (= moi) un congé de préavis pour reprise pour son fils.
- l'agence m'a envoyé le courrier au-delà du délai minimum légal de préavis de 6 mois (trop tard donc). Hormis ce retard, le congé était en bonne et due forme avec toutes les mentions obligatoires. Mais ce retard fait que mon bail est automatiquement renouvelé pour 3 ans, donc jusqu'en 2015, au grand dam du propriétaire qui souhaitait refiler l'appartement à son fils.
- ainsi, le propriétaire est furieux vis à vis de l'agence et (si je comprends bien) leur demande de se débrouiller pour trouver une solution pour que je quitte l'appartement.
- donc, aujourd'hui, l'agence revient vers moi "toute penaude", en me demandant si je suis prêt à entendre leurs propositions pour un relogement.

Donc, en ce qui me concerne, je n'ai absolument rien à reprocher à mon propriétaire, qui a simplement été victime d'une erreur de l'agence. En revanche, le fait est que, du coup, j'ai légalement le droit d'occuper cet appartement jusqu'en 2015... et je n'ai aucune envie de

déménager avant étant donné que je m'y plais beaucoup et qu'il n'est pas cher comparé aux prix actuels!

Donc, je veux bien être "gentil" avec l'agence en acceptant un relogement mais à la seule double condition que: 1) ça n'induit absolument aucun coût quelconque pour moi (c'est évident...) et 2) que j'y trouve quand même un intérêt (en d'autres termes: si c'est une solution "simplement" équivalente où je n'ai rien à gagner, je ne vois pas pourquoi je m'enquiquinerais à changer de domicile alors que je suis bien là où je suis aujourd'hui).

Le texte que j'a mis sur Google Documents (où il faut donc lire "agence" à la place de "bailleur") peut paraître un peu excessif, mais c'est volontaire: je préfère être "trop gourmand" plutôt que pas assez dans un premier temps (quitte à ajuster mes conditions ensuite).

De façon générale, il faut donc (je me répète) avoir à l'esprit que, au-delà de tous les surcoûts et désagréments que pourraient entraîner un changement de domicile forcé (que je veux donc que l'agence prenne intégralement en charge), je veux y avoir un intérêt financier. Sinon, je ne vois pas pourquoi j'accepterai de me faire "expulser" d'un endroit où je me sens très bien.

J'espère que la situation est plus claire à vos yeux. Désolé d'avoir confondu "bailleur" et "agence" (car ce pauvre bailleur n'y est pour rien). Si vous avez des conseils je suis preneur...

Ma vraie crainte est d'accepter des conditions où je me fasse "avoir" par l'agence. Donc des conditions qui font que ça va me coûter qq chose auquel je n'avais pas pensé lors de la signature de l'accord... Notamment, j'ai peur que l'agence me retienne injustement une partie de mon dépôt de garantie pour "se venger", ou ce genre de choses vicieuses... Je me méfie d'eux et je veux me "blinder" à tout niveau!

Par **mimi493**, le 11/11/2011 à 16:39

[citation]peut paraître un peu excessif, mais c'est volontaire: je préfère être "trop gourmand" plutôt que pas assez dans un premier temps (quitte à ajuster mes conditions ensuite).[/citation] c'est tellement excessif que vous n'allez rien avoir et qu'en 2015 vous devrez partir gratuitement.

[citation]Ma vraie crainte est d'accepter des conditions où je me fasse "avoir" par l'agence.[/citation] en étant à ce point excessif, c'est ce qui va arriver. Vous croirez avoir signé un truc vous avantageant mais c'est tellement compliqué que vous signerez un truc sans valeur sans vous en apercevoir.

Restez simple. Peu de choses, un montant fixé et attendez pour poser vos conditions de voir ce qu'ils vous proposent. Restez évasif, vous n'êtes pas contre, et visitez.

Par **corimaa**, le 11/11/2011 à 17:37

[citation]c'est tellement excessif que vous n'allez rien avoir et qu'en 2015 vous devrez partir gratuitement[/citation]

Un bon éclat de rire, ça fait du bien :))))

Par **cocotte1003**, le 11/11/2011 à 20:19

Bonjour, vous êtes beaucoup trop gourmande même si vous ne voulez pas l'entendre, surtout que c'est un problème pour l'agence et le bailleur. Il y a de grosses chances pour que l'agence trouve un accord avec le bailleur plus avantageux. Au moment où vous allez partir, votre état des lieux de sortie risque d'être difficile car il faudra que l'appartement soit impeccable. Le plus raisonnable est quand même d'attendre les propositions de l'agence qui a certainement un service juridique, cordialement

Par **benstilla**, le 12/11/2011 à 11:56

Merci pour vos conseils. Je vais attendre leurs propositions, rester simple si je dois leur faire une contre-proposition en demandant un forfait global de dédommagement que j'aurai estimé moi-même au préalable, et on verra bien.

Vous parlez d'accord entre l'agence et le propriétaire, quel pourrait-il être selon vous, dans la mesure où le propriétaire souhaite donner au plus vite cet appartement à son fils?

Vos conseils me permettent justement de comprendre les rapports de force en jeu et donc de mieux cibler jusqu'où je pourrai aller dans la négociation sans risquer que l'agence ou le propriétaire me fasse un "sale coup" par la suite.

Par **mimi493**, le 12/11/2011 à 16:53

[citation]Vous parlez d'accord entre l'agence et le propriétaire, quel pourrait-il être selon vous, dans la mesure où le propriétaire souhaite donner au plus vite cet appartement à son fils? [/citation] que ce soit au bailleur qu'il propose un logement bien en location pas cher pour héberger son fils le temps que vous partiez.

Par **benstilla**, le 14/11/2011 à 14:41

Compris, merci.

Je vais essayer, d'ici jeudi matin (RV avec l'agence), de mesurer au mieux le "max" que je peux demander en terme de dédommagement.

Par **benstilla**, le 09/12/2011 à 18:27

Bonsoir,

Depuis mon dernier message, les choses ont bien évolué.

J'ai trouvé un appartement qui me plaît auprès d'un nouveau bailleur, je signe le bail mercredi prochain.

Après une négociation d'arrache-pied avec l'agence, j'ai enfin reçu de leur part un accord officiel (signé par le directeur et tamponné sur papier à en-tête de l'agence), acceptant le versement d'une indemnité de 6500 euros par chèque bancaire à mon ordre et la prise en charge de mon déménagement (déménageurs professionnels).

Voilà, c'était simplement pour vous tenir au courant. Merci de m'avoir conseillé à ce sujet.

Par **corimaa**, le **11/12/2011 à 17:08**

[citation]acceptant le versement d'une indemnité de 6500 euros par chèque bancaire à mon ordre et la prise en charge de mon déménagement (déménageurs professionnels). [/citation]

Wouahou ! Félicitation pour les negociations ! Vous vous en etes bien sorti :)