



Agence immobilière comportement douteux

Par **Melane777**, le **02/03/2018** à **15:47**

Bonjour,

J'ai visiblement un manque de chance avec une agence immobilières...

Il y a 1 mois, je vois un appartement, je tombe sur une annonce d'un site connu, annonce d'un particulier avec numéro de téléphone portable.

J'appelle, la dame me dit "qu'elle connaît le propriétaire et effectue les visites pour lui".

Je visite, à la fin je dis que je souhaite déposer un dossier, 1 mois après la personne me dit "c'est bon, dossier validé". Par contre il y aura 400 € de frais d'agence car c'est une amie du proprio mais également une agence, mais j'ai de la chance elle me fait 100 € de réduction.

Aussi, bonne nouvelle, un professionnel va refaire la salle de bains à neuf.

Ce matin j'arrive pour signer le bail et faire l'état des lieux, travaux non effectués, elle me dit on signe le bail, on met la date d'entrée du 15/03/2018, après que les travaux soient réalisés. Etat des lieux à réaliser le 15/03.

Par contre frais d'agence 400 €, je conteste je dis c'était 300 €, elle me dit 300 € + 100 € état des lieux. Ok je fais le chèque.

Dans le contrat c'est marqué 1 mois de loyer + 1 mois de caution + frais d'agence.

Elle me demande un chèque de 2 mois de loyer + 1 mois de caution + frais d'agence, elle me dit vous savez y'a beaucoup de dossiers en attente si ça ne vous convient pas pas grave. Ok

je signe le chèque.

Ensuite elle me dit, finalement les travaux ne seront pas effectués dans la salle de bains, juste quelques joints par le propriétaire.

Je rentre, je lui envoie un mail en disant que je n'ai toujours pas compris l'histoire des 2 mois de caution alors que sur le contrat noté 1 mois de caution.

Elle me dit que "J'AI FAIT UNE ERREUR" mais chèques déjà encaissés... Mais elle me dit "pas grave ça me fera 2 mois d'avance à ne pas payer..."

Mes questions :

- Une agence peut-elle se faire passer pour un particulier et ne pas indiquer des frais d'agence ni le montant ?
- Peut-elle encaisser les 2 chèques avant que je sois rentré dans l'appartement ?
- En cas de contestation de l'état des lieux d'entrée, est-ce que les frais d'agence et le loyer sont dus quand même ?

Est-ce qu'il vaut mieux que je me taise, que je rentre dans l'appartement, et ensuite que je conteste les 2 mois de loyer ou est-ce que je dois déjà le dire ? Au risque de ne pas avoir les clés.

J'ai lu ça :

"Le premier mois de loyer :

Lors de la signature du bail, le propriétaire ne peut pas demander le premier mois de loyer qui doit être versé le jour de l'entrée dans les lieux."

Merci.

Par Tisuisse, le 03/03/2018 à 11:53

Bonjour,

1 - n'ayant, de votre côté, chargé de mission l'agence immobilière, ce n'est pas à vous de payer les frais d'agence.

2 - le propriétaire, et l'agence immobilière, ne peuvent pas exiger une somme supérieure à 1 mois de loyer, charges non comprises, au titre du dépôt de garantie. C'est une loi et c'est impératif.

3 - Si vous rentrez dans les lieux en cours de mois, le 1er loyer dû doit être calculé au prorata temporis de votre jour d'entrée au dernier jour calendrier du mois puisque les mois de loyer sont décomptés du 1er jour au dernier jour de chaque mois.

4 - L'état des lieux d'entrée doit être fait le jour de votre entrée dans les lieux ou dans les jours

qui suivent. Vous avez donc tout intérêt, si aucun état des fait dans ce délai, de le faire immédiatement par un huissier.

En attendant, voyez votre ADIL qui vous aidera dans vos démarches parce que, d'après ce que je pense déceler, vous allez au devant de problèmes avec ce propriétaire et cette agence. L'ADIL vous dira quels sont vos droits et vous aidera à les faire respecter.

Par **nihilscio**, le **03/03/2018** à **15:33**

Bonjour,

[citation]Une agence peut-elle se faire passer pour un particulier et ne pas indiquer des frais d'agence ni le montant ? [/citation]Non. Cela mériterait d'être signalé à la DGCCRF. Vous pourriez aussi vérifier auprès de la préfecture si l'agence est bien titulaire d'une carte professionnelle et si elle a bien une garantie financière et une assurance en responsabilité civile. Les mentions de la garantie financière et de l'assurance doivent être clairement affichés dans les locaux de l'agence et doivent normalement aussi figurer sur ses papiers à en-tête.

[citation]Peut-elle encaisser les 2 chèques avant que je sois rentré dans l'appartement ?[/citation]Un chèque reçu est supposé devoir être immédiatement encaissé. Le problème n'est pas là. L'agence ne pouvait demander le versement immédiat que du dépôt de garantie et de ses honoraires. Le premier loyer n'était exigible qu'à la date de mise à disposition des lieux.

[citation]En cas de contestation de l'état des lieux d'entrée, est-ce que les frais d'agence et le loyer sont dus quand même ?[/citation]L'état des lieux doit être contradictoire. En cas de désaccord, il faut faire faire l'état des lieux par un huissier.

[citation]Est ce qu'il vaut mieux que je me taise, que je rentre dans l'appartement, et ensuite que je conteste les 2 mois de loyer ou est ce que je dois déjà le dire ? Au risque de ne pas avoir les clés.[/citation]Le plus simple est de considérer que vous avez payé d'avance deux mois de loyer, le loyer n'étant dû qu'à compter de la remise des clés.

Exigez un reçu pour le dépôt de garantie et une quittance de loyer à chaque échéance.