

décembre 2011

PRATIQUES ABUSIVES : LE CONSTAT DE L'ADIL 75

*Cette étude a été réalisée avec le concours de l'ensemble des conseillers de l'ADIL 75
et plus particulièrement Florence Cannesson, Laure Marchetti, Dominique Noël et Marie Resler*



En 2004 et 2007, nous avons mené une étude sur les pratiques contestables du droit immobilier. Ces pratiques, à la limite de la légalité, étaient observées par les conseillers de l'ADIL 75 dans le domaine du locatif, de la copropriété et de l'accession.

Nous les avons recensées et vous en avons fait part.

Quatre ans après, nous avons souhaité dresser un nouvel état des lieux afin d'évaluer l'évolution des dysfonctionnements déjà soulignés.

Nous avons choisi de vous présenter les nouvelles dérives, mais aussi de faire le tour des arnaques qui sévissent aujourd'hui dans le domaine de l'immobilier.

L'objectif poursuivi est d'alerter, tant le public dans le cadre de notre action de prévention que les acteurs du logement dans le cadre de notre mission de remontée d'information.

Ce bilan est établi à partir des consultations de nos juristes et reflète avant tout, une expérience de terrain.

Il faut toutefois replacer l'ensemble des récriminations des locataires dans les contextes de fréquentation de l'ADIL. Nous recevons en effet plus de locataires (68%) que de bailleurs (12%) et recensons donc plus de plaintes de leur part. La très vive tension du marché fait que les candidats à la location se trouvent en situation de faiblesse. Il n'est donc pas étonnant qu'à Paris fleurissent les pratiques abusives à leur rencontre.

Ces pratiques contestables ne font pas fort heureusement la généralité des consultations de l'ADIL, mais elles existent.

PRATIQUES ABUSIVES : LE CONSTAT DE L'ADIL 75

I – Les pratiques en matière de location	p. 3
Les arnaques	p. 3
L'entrée dans les lieux	p. 4
En cours de bail	p. 7
La fin du bail	p. 9
La location meublée	p. 11
II – Les pratiques en matière d'accession	p. 13
Les logements insolites	p. 13
Le droit de préemption et honoraires	p. 13
La vente en l'état futur d'achèvement	p. 14
III – Les pratiques en matière de copropriété	p. 16
Les impayés et la solidarité	p. 16
L'abus de pouvoir du conseil syndical	p. 16
La gestion courante et le carnet d'entretien	p. 16
Le pouvoirs en blanc	p. 17
La fusion des cabinets de syndic	p. 17
La réalisation de travaux dans les parties communes	p. 17
 ANNEXES	
La location - Le mandat cash	p. 19
La location - Les marchands de listes	p. 20
La location - Les travaux urgents	p. 23
La location - Le dossier de location	p. 25
La location - Le bail au nom des parents	p. 27
La location - L'état des lieux	p. 27
La location - Les frais divers	p. 28
La location - Les charges locatives	p. 32
La location - La restitution tardive du dépôt de garantie	p. 36
La location - Les meublés	p. 36
L'accession - Souplex	p. 38
La copropriété - Les impayés et la solidarité	p. 39
La copropriété - La délégation au conseil syndical	p. 40
La copropriété - La fusion des cabinets de syndic	p. 40
La copropriété - La réalisation de travaux dans les parties communes	p. 40

I -

Les pratiques en matière de location

Les arnaques

Un nouveau type d'escroquerie : les mandats cash

• Voir Annexe p.19

Nous avons relevé depuis novembre 2010, une nouvelle escroquerie au logement, le "mandat cash". Sur différents sites internet et particulièrement sur le site *leboncoin.fr*, une annonce propose un logement spacieux, attractif, offert à la location à un prix défilant toute concurrence.

Or le prétendu propriétaire demande d'adresser d'urgence la caution ou toute preuve de réservation sous forme d'un mandat cash, car habitant la province, il ne peut se déplacer.

Une fois la somme envoyée (somme souvent conséquente de 300 à 800 €), le propriétaire comme le logement disparaissent, et la victime n'a aucun recours car il est impossible d'identifier le destinataire du mandat cash, souvent à l'étranger. Ce procédé cible les plus vulnérables qui pensent faire une bonne affaire.

Cette escroquerie est passible de 5 ans d'emprisonnement et de 375 000 € d'amende, mais la peine reste théorique car il est impossible d'en identifier les auteurs.

Nous multiplions les alertes sur ce type d'arnaque et appelons les candidats locataires à la vigilance devant des annonces trop alléchantes.

Les marchands de listes

• Voir Annexe p.20-22

Nous nous étions largement penchés sur les pratiques des marchands de listes lors de nos rapports réalisés en 2004 et 2007. Ces pratiques sont toujours là, à savoir, en échange d'une somme conséquente, la production d'une liste de biens n'existant plus car déjà loués ou ne correspondant pas à la demande du locataire. La clientèle de ces marchands de listes est invariablement la même : étudiants de province arrivant sur Paris et désireux de trouver rapidement un logement, étrangers, jeunes travailleurs.

Cette population verse de 150 à 300 € pour obtenir des propositions de logements et y trouve rarement son compte.

Légalement, le marchand de listes n'a pas l'obligation de fournir un logement et n'est pas responsable si la recherche du demandeur échoue. Sa seule contrainte est de fournir des listes de logements avant de demander une quelconque somme d'argent.

Les logements disponibles sont pris d'assaut et en général moins nombreux que les demandeurs.

Malgré la réglementation de la profession en 2004, les problèmes subsistent et les candidats à la location ont toutes les peines du monde à récupérer les frais engagés.

En effet, jusqu'en 2004, ce type de professionnel pouvait percevoir une partie de sa rémunération avant de

fournir la liste des logements, auquel cas la convention devait indiquer les conditions éventuelles du remboursement de ce versement.

Nous recommandons une nouvelle fois de décrire le plus précisément possible le logement recherché de manière à faire jouer la clause de remboursement.

Cette clause doit être claire et comporter des délais : propositions de logement, délai de remboursement. Il serait utile que le législateur renforce à nouveau la protection du consommateur dans ce domaine en fixant notamment, un délai de production de logements et un délai de remboursement.

Nous multiplions les mises en garde à l'égard de cette clientèle, proie facile pour des professionnels aguerris. Les marchands de listes sévissent depuis 40 ans sans être réellement inquiétés. Faut-il en arriver à la suppression totale de leur activité ?

Les travaux urgents

- Voir Annexe p.23 - 24

La survenance de réparations urgentes à faire réaliser dans un logement peut se révéler délicate pour un locataire. Faute de pouvoir contacter son bailleur, le locataire se tournera généralement vers une entreprise, trouvée dans l'annuaire, sur internet ou sur des prospectus.

Le locataire dépourvu, pris de panique et convaincu par le réparateur qu'une non intervention aurait des conséquences préjudiciables, le laisse agir. Certaines entreprises profitant de ce désarroi pratiquent des tarifs prohibitifs. Une de nos consultantes a même fait l'objet de menaces.

En cas d'urgence les tribunaux reconnaissent un droit à remboursement mais uniquement si le locataire a fait réaliser les travaux de façon la plus économique. Le locataire présentant une facture pour un coût exorbitant, se verra généralement refuser son remboursement par le bailleur, et devra l'assumer seul.

Pour éviter ce type d'abus, nous ne pouvons que conseiller de faire appel à une entreprise membre d'un syndicat professionnel. Il pourrait être également souhaitable d'instituer une liste de professionnels, agréés, consultable auprès des compagnies d'assurance avec un barème moyen du coût des interventions.

L'entrée dans les lieux

Le dossier demandé par le bailleur

- Voir Annexe p.25-26

Etre candidat locataire se révèle aujourd'hui être un parcours du combattant. Le bailleur craignant en toute légitimité l'éventuel impayé, va solliciter un maximum de garantie. Si la loi du 6 juillet 1989 (article 22-2) prévoit expressément les documents qui ne peuvent être réclamés au candidat à la location (notamment l'attestation d'employeur dès lors qu'il peut être fourni un contrat de travail et les derniers bulletins de

salaires, l'autorisation de prélèvement automatique), on constate toujours une quête excessive de garanties. *Le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 11 octobre 2011, prévoit une amende administrative ne pouvant être supérieure à 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale, pour tous bailleurs réclamant ces documents interdits.*

Le montant des revenus du locataire est généralement le point déterminant : sur Paris, la pratique retient un revenu moyen représentant trois, voire quatre fois le montant du loyer. La solvabilité du garant, est aussi tout particulièrement étudiée pour pallier toute défaillance éventuelle.

En pratique, les candidats à la location se plient à ces exigences et ne se présentent pas sans un dossier consistant lors de la visite de l'appartement, avec le maximum de renseignements, voire ceux prohibés par la loi, afin d'obtenir le logement.

Le danger de ces démarches auxquelles se soumettent les candidats locataires au vu de la rareté des biens à louer, est de pousser à une éventuelle fausse déclaration. Face au nombre de candidats, l'aspirant locataire table sur ses garanties et son « sérieux » pour se démarquer.

Des difficultés pour accéder à un logement et parfois pour y rester : il arrive bien souvent que le locataire en place, à l'échéance de son bail, se trouve à nouveau sollicité pour fournir une nouvelle caution (la première ayant expiré). Le locataire n'a aucune obligation de répondre à cette demande.

Dans ce cas, il revient au bailleur de se prémunir lors de la signature du contrat et de prévoir une caution suffisamment longue, couvrant un ou plusieurs renouvellements de bail.

Le transfert du bail à un occupant en place (en cas de décès ou d'abandon du domicile du titulaire du contrat) est souvent source de tracas pour ce dernier. *Dans ce cas, il revient à l'occupant (conjoint, descendant, partenaire lié par un pacte de solidarité, ascendant, concubin notoire ou personnes à charges) de justifier ses prétentions, à savoir, sa présence dans les lieux depuis au moins un an. Pour le transfert de bail dans le parc HLM, le descendant devra en outre respecter les règles relatives à l'attribution d'un logement social (conditions de ressources et taille du ménage).*

Le bailleur confronté à un "nouveau locataire" qu'il n'a ni désiré, ni choisi, rechigne généralement à accepter le transfert.

Le refus de la caution

- Voir Annexe p.27

Dans la recherche des garanties excessives, une pratique touchant plus particulièrement les étudiants est toujours d'actualité. Lorsque le candidat locataire n'a pas de ressources suffisantes mais présente toutefois des garanties satisfaisantes, le bailleur préfère établir le contrat de location au nom du garant. Ainsi soucieux de se prémunir contre les impayés, certains gérants ou propriétaires, sollicitent les parents du candidat à la location, pour être locataire en titre, avec leur seul nom porté sur le contrat.

Cette situation, rassurante pour le bailleur, est périlleuse pour le jeune et ses parents.

En effet, si les lieux sont occupés par « le candidat locataire », un bailleur de mauvaise foi pourrait alors soulever une éventuelle sous location, chose interdite qui entraînerait la résiliation du bail.

De plus, l'occupant devra renoncer à toute aide au logement et les parents ne pourront pas limiter la durée de leur engagement, option offerte s'ils étaient garants.

La superficie et les diagnostics

L'information sur l'état du logement est aujourd'hui réglementée.

Un dossier de diagnostic technique doit être fourni au locataire. Il inclut le diagnostic de performance énergétique, le diagnostic de risque d'exposition au plomb et l'état des risques technologiques et naturels. La surface habitable du logement et une information sur les modalités de réception des services de télévision de l'immeuble doivent être également communiquées.

Trop peu de locataires sont en possession de ces informations lors de la signature ou du renouvellement de leur bail.

Une réponse ministérielle précise que ces documents font partie intégrante du contrat de location. (JOAN O, 30 juin 2009, p 6694). L'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 indique clairement que ces documents sont essentiels.

Toutefois aucune sanction n'est prévue en cas de manquement.

La seule sanction qui existe est pour le défaut de communication du plan de prévention des risques technologiques : la résolution du contrat de location est possible mais le bailleur ne sera pas tenu de rembourser les loyers déjà perçus (Code de l'Environnement art L.125-5). S'il y a eu dissimulation volontaire par le bailleur, rien n'interdit au plaignant d'intenter une action pour dol (rapport Sénat n°154 et 280, 2002-2003).

Toutefois, une autre sanction existe également lorsqu'il s'agit du risque d'exposition au plomb. La responsabilité pénale du bailleur pour manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence pourra être engagée (Code de la Santé Publique art L.1334-9).

Les locataires trompés sur la surface réelle du logement disposent, actuellement, de peu de moyens de défense. Certains juges admettent l'allocation de dommages et intérêts pour compenser le préjudice pécuniaire résultant de la différence de superficie.

Le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 11 octobre 2011, s'inspirant des sanctions prévues dans le cadre de l'acquisition de lots en copropriété (loi « Carrez ») envisage deux sanctions.

Lorsque la surface habitable est inférieure de plus d'un vingtième à celle mentionnée dans le bail, le locataire disposera d'un délai de six mois à compter de la date de prise d'effet du contrat, d'une action en diminution du loyer proportionnelle à la moindre mesure constatée. Si la surface n'est pas mentionnée dans le bail, le locataire disposera d'un délai de trois mois à compter de la prise d'effet du bail, pour réclamer au bailleur cette information. Faute de réponse du bailleur dans un délai de deux mois, le locataire pourra (lui-même ou par un professionnel à la charge du bailleur) calculer la surface et en informer le bailleur. Un dispositif similaire devrait également s'appliquer pour les locations meublées, mais les locataires disposeraient d'un délai plus court (la durée du bail étant plus brève).

Une avancée a été faite ces dernières années sur le devoir d'information de l'état du logement soumis à la location. Il est regrettable de constater que ces obligations ne sont pas toujours honorées ou sont même parfois erronées. Ces documents n'ayant qu'une valeur informative, le locataire ne peut s'en prévaloir à l'encontre du

propriétaire. Ce premier pas a été fait pour l'information relative à la superficie, il pourrait être nécessaire d'instituer des sanctions pour la non fourniture des autres diagnostics.

L'état des lieux - nouvelle pratique

- Voir Annexe p.27

Une nouvelle pratique est en train de se développer chez certains professionnels concernant l'établissement des états des lieux.

A l'arrivée du locataire, un état des lieux très succinct est établi.

L'état des lieux de sortie n'est plus réalisé par le bailleur mais par une société extérieure, qui va fournir un document particulièrement détaillé, n'omettant aucune « dégradation ». Nous pouvons supposer que cette société mandatée par le bailleur fera preuve de peu de tolérance à l'égard du locataire.

Le bailleur peut alors sans difficulté réclamer la réparation des désordres constatés lors de la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie, et imputer ces frais de remise en état sur le dépôt de garantie.

Face à une telle situation, le locataire ne peut pas s'opposer à ce qu'une société extérieure dresse un état des lieux de sortie si elle est mandatée par le bailleur, mais cette prestation ne pourra lui être facturée (article 4 de la loi du 6 juillet 1989).

La vigilance doit donc être de mise, le locataire devant veiller à ce qu'une description précise du bien soit réalisée à son entrée dans les lieux.

Un état des lieux standard pourrait être instauré dans le cadre du projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs ; une grille de vétusté définissant les modalités de prise en compte éventuelle de l'usure dans l'évaluation des réparations locatives pourrait être annexée, réduisant ainsi les litiges.

De plus, l'état des lieux ne serait valable que s'il est dûment signé par les parties à l'entrée et à la sortie du locataire. En l'absence d'état des lieux à l'entrée, le dépôt de garantie devrait être intégralement restitué au locataire.

Actuellement à défaut d'état des lieux à son arrivée, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état, et doit le rendre tel, sauf preuve contraire. La partie qui a fait obstacle à son établissement ne peut se prévaloir de la présomption de bon état.

En cours de bail

Les frais supplémentaires - nouvelle pratique

- Voir Annexe p.28- 31

Lors de notre dernière étude sur les pratiques contestables, nous évoquions la mise à jour de la loi du 6 juillet 1989 notamment de l'article 4 qui prévoit l'interdiction de la facturation des frais de relance, de quit-tancement ,ou d'état des lieux. Si nous constatons une diminution de ces pratiques, nous remarquons que

les professionnels facturent de nouvelles prestations aux frais du locataire.

Parmi celles-ci, nous avons pu recenser l'établissement et l'envoi de l'attestation auprès de la CAF pour la perception de l'aide au logement. Une justification pourrait se trouver dans le fait que l'agence passera du temps à remplir la déclaration mais bien souvent, les montants facturés sont excessifs par rapport au travail fourni.

Ces dépenses, à notre avis, font partie des honoraires de gestion facturés au bailleur.

Certains professionnels n'hésitent pas à facturer au locataire un rendez-vous non honoré pour l'établissement de l'état des lieux, pratique illégale.

Afin d'éviter la multiplication de ces frais, il serait souhaitable de compléter l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

Les charges locatives

La loi du 6 juillet 1989 prévoit en son article 23 les modalités du versement et de la régularisation des charges. Les charges récupérables font généralement l'objet d'une provision versée mensuellement, calculées sur les résultats antérieurs (lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou s'il s'agit d'une personne morale, le budget prévisionnel est pris en compte). Au moins une fois par an, elles doivent faire l'objet d'une régularisation, donnant lieu à la communication au locataire du décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs le mode répartition entre les occupants.

Les régularisations tardives et les effets pervers

- Voir Annexe p.32-35

Par négligence ou volontairement, certains bailleurs omettent d'effectuer la régularisation annuelle. En effet, ces rappels de charges peuvent porter sur plusieurs années, l'article 2224 du Code Civil prévoyant que les actions en paiement des charges et des loyers se prescrivent par cinq ans. Elles peuvent avoir des conséquences non négligeables sur le budget du locataire. Ces difficultés financières seront décuplées si le bailleur a également oublié de réviser le montant du loyer...

Si cette pratique n'est aucunement illégale, nous devons rappeler aux locataires que la régularisation des charges et la révision du loyer sont annuelles, et qu'ils doivent être particulièrement vigilants, et les exiger. *Le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs prévoit la réduction du délai de forclusion à deux ans de l'action en répétition des charges non perçues lorsque le bailleur aurait négligé la régularisation annuelle des charges.*

La sous-estimation des charges à la conclusion du bail

Comment rendre attractif, un logement dont le loyer principal est élevé ? En sous-estimant le montant des charges locatives, incitant ainsi les locataires à louer plus facilement. Cette pratique qui avait été mise en exergue précédemment perdure.

Ces dépenses imprévisibles surviennent donc lors de la régularisation des charges et ont des conséquences non négligeables sur le budget des locataires.

Nous rappelons aux futurs locataires que lors de la fixation des provisions pour charges, ils doivent exiger de leurs bailleurs la fourniture des éléments qui ont permis de déterminer ce montant, comme le prévoit l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Aucune sanction n'étant prévue par le législateur, les locataires sont réticents à engager une procédure pour obtenir judiciairement (éventuellement) une indemnisation pour préjudice.

Dans un marché tendu, les locataires soucieux d'obtenir leurs logements hésitent à réclamer ces justificatifs.

Le montant de la provision étant déterminé en fonction des résultats antérieurs ou par le budget prévisionnel, il serait donc souhaitable que ces documents soient systématiquement fournis à la signature du bail tout comme les diagnostics. Leur non production, injustifiée, pourtant prévue par la loi pourrait entraîner comme sanction l'impossibilité de régulariser à la hausse les charges.

La fin du bail

L'indemnisation du bailleur

Les conditions de l'indemnisation du bailleur peuvent également être source de litiges. Une fois les dégradations constatées, le bailleur n'est pas tenu de remettre une facture acquittée, ni de démontrer qu'il a fait exécuter les travaux. La simple production d'un devis suffit pour obtenir l'indemnisation.

Il serait opportun de modifier l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 et de prévoir l'obligation pour le bailleur de fournir une facture comme pièce justificative.

La restitution tardive du dépôt de garantie

- Voir Annexe p.36

La restitution tardive du dépôt de garantie n'est pas sans incidence sur le budget d'un locataire.

Lorsqu'un dépôt de garantie est demandé, il est censé être restitué dans un délai de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire (article 22 al 3 de la loi du 6 juillet 1989).

Une rétention partielle ou totale du dépôt de garantie est envisageable pour le bailleur afin de réparer les manquements du locataire : réparations locatives constatées lors de l'état des lieux, régularisation des charges, arriérés de loyers ou de charges. Les sommes réclamées doivent être dûment justifiées : fourniture des décomptes détaillés, devis de remise en état.

Le délai de remboursement de deux mois, suppose que la régularisation des charges de copropriété soit intervenue au départ du locataire. Or depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, les charges de copropriété sont acquittées sur la base d'un budget prévisionnel, régularisé après clôture de l'exercice et approbation

des comptes par l'assemblée générale.

Diverses réponses ministérielles (16 mars 2004, 20 juin 2006) se basant sur les décisions prises par les tribunaux, conseillent une retenue partielle de 25% à 20% du dépôt de garantie et le remboursement du solde dû, sans intérêt après la régularisation annuelle.

Le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs prévoit (lorsque le logement se situe dans un immeuble en copropriété) que le bailleur devra procéder à un arrêté des comptes provisoires et pourrait si elle est justifiée conserver une provision jusqu'à l'arrêté des comptes.

De nombreux locataires qui consultent l'ADIL se plaignent de la restitution tardive injustifiée du dépôt de garantie. L'article 22 al 5 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le solde du dépôt restant dû au locataire après arrêté des comptes produit intérêt au taux légal. Cette sanction paraît peu dissuasive compte tenu de la faiblesse actuelle du taux d'intérêt légal (0,38% pour 2011, 0,65% pour 2010). Le projet de loi destiné à renforcer la protection des consommateurs qui devrait être adopté d'ici la fin de l'année envisage de majorer le solde du dépôt de garantie non restitué dans le délai, d'une somme égale à 10% du loyer en principal par mois de retard.

La compensation

La crainte de ne pas obtenir restitution de leur dépôt de garantie pousse de nombreux locataires à ne pas régler leur dernier mois de loyer.

Cette pratique est bien entendu abusive et cause un préjudice au propriétaire bailleur notamment lorsque des dégradations ont été constatées, le dépôt de garantie s'avérant alors insuffisant pour pallier l'impayé de loyer et rembourser les travaux rendus nécessaires par les dégradations.

Le maintien du locataire suite à un congé

Depuis quelques années, nos conseillers sont interpellés par des propriétaires bailleurs confrontés au refus de leurs locataires de libérer les lieux suite à la délivrance d'un congé.

Ce maintien, abusif, est généralement « justifié » par des difficultés à retrouver un nouveau logement à loyer abordable dans la capitale ou par une dégradation de la situation financière (chômage, séparation, maladie, retraite) du locataire rendant compliquée la recherche d'un nouveau toit.

Généralement, dans un premier temps les locataires tentent de négocier un délai raisonnable.

Mais cette situation, si elle perdure, peut s'avérer particulièrement préjudiciable pour le propriétaire-bailleur, qui en donnant congé souhaitait, soit vendre, pour des raisons financières, soit reprendre son logement pour l'habiter, et se retrouve dans l'impossibilité de récupérer à court terme son bien, sans passer par la voie judiciaire.

Le bailleur pourra solliciter l'expulsion, mais également le versement de dommages et intérêts (à l'appréciation du juge) pour le préjudice subi.

La location meublée

Les clauses favorables au bailleur

La location meublée rencontre aujourd'hui encore un franc succès auprès des bailleurs d'une part pour son régime juridique très peu encadré, d'autre part pour ses dispositions fiscales attrayantes.

Depuis plusieurs mois des clauses en faveur des bailleurs ont fait leur apparition.

Sans pour autant tomber dans l'illégalité, certaines pratiques peuvent être considérées comme abusives à l'encontre des locataires. En voici quelques exemples.

Les frais d'état des lieux

- Voir Annexe p.36

Si dans la location vide, la facturation des prestations découlant d'une relation contractuelle, tel que l'état des lieux, est interdite, il en va différemment en matière de location meublée.

Certains bailleurs n'hésitent pas à facturer l'état des lieux et la rédaction du bail au locataire.

Le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs prévoit d'instaurer pour les locations meublées le même régime que pour les locations vides. L'état des lieux sera à frais partagés s'il est établi par un huissier de justice. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne seront laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire.

La révision du loyer et durée du bail

- Voir Annexe p.37

Le contrat peut prévoir une clause fixant le loyer en fonction de la durée de la location. Le locataire souhaitant donner son congé prématurément, se verra appliquer rétroactivement un loyer plus élevé.

Une telle clause, illicite, va à l'encontre de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui permet au locataire de donner congé à tout moment.

Un an de loyer d'avance

Si le versement d'un an de loyer à l'avance lors de la signature du bail est contraire à la législation régissant les locations vides, un vide juridique règne en matière de location meublée.

Il serait souhaitable d'interdire ou de limiter le versement des loyers d'avance.

Tout mois commencé est dû

Depuis plusieurs années certains bailleurs indiquent expressément dans le bail que tout mois commencé est dû.

Cet usage est prohibé par la loi du 6 juillet 1989 mais rien n'est précisé pour les locations exclues de son champ d'application.

Toutefois l'article L632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le locataire peut donner congé à tout moment sous réserve d'un préavis d'un mois. Cette clause imposée par le bailleur semble donc contraire à la loi.

Le congé déguisé

La loi du 18 janvier 2005 a apporté une protection certaine au locataire d'un logement meublé. En effet depuis cette date, toute personne qui loue un logement meublé est soumise à une réglementation minimale. Dès lors que le logement constitue sa résidence principale, le locataire bénéficie d'un bail d'une durée minimale d'un an, reconductible pour un an faute de congé notifié par le bailleur. Le locataire reste lui libre de donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois. Le bailleur s'il ne souhaite pas reconduire le contrat, devra motiver son congé, trois mois avant la fin du bail.

Cette obligation de motiver semble apporter une stabilité pour le locataire, mais la réglementation du meublé à usage d'habitation reste très libérale.

En effet, en matière de congé, la réglementation n'est pas aussi restrictive que dans l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Le congé pour vendre ne génère aucun droit de préemption et il n'existe pas de protection particulière pour les locataires âgés aux revenus modestes. Pour le congé reprise, le bailleur n'aura pas à justifier de l'existence d'un lien de parenté avec le bénéficiaire du droit de reprise.

Le bailleur peut également 3 mois avant la fin du bail, en modifier les conditions (notamment le montant du loyer). Le locataire se trouve alors dans une impasse : soit accepter une augmentation de loyer en tentant d'en négocier l'ampleur, soit quitter les lieux. Au contraire des locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, aucun garde fou n'a été mis en place.

De nombreux bailleurs usent ou abusent de l'opportunité offerte par cette proposition, pour se « débarrasser » de locataires qu'ils considèrent trop « vindicatifs », et qui parfois ne réclament que l'application de leurs droits, la jouissance paisible d'un logement décent et en bon état.

Harmoniser la location meublée avec les principes de la loi du 6 juillet 1989, notamment pour les congés, le versement des loyers d'avance et le renouvellement, tout en conservant peut-être un régime dérogatoire à la durée du bail.

II -

Les pratiques en matière d'accession

Les logements insolites

• Voir Annexe p.38

De plus en plus de souplex font leur apparition à Paris. Ce sont des duplex inversés avec un étage au rez-de-chaussée et un sous-sol habitable.

Ces produits engendrés par la pénurie de logements peuvent être attractifs de par leur prix qui peut descendre de -30 à -50 %, voire plus si la cave n'est pas aménagée.

Cependant, ils ne sont pas sans risques et il convient d'éviter les pièges inhérents à ce type de logement.

Il s'agit, dans un premier temps pour l'acquéreur, de s'assurer de la qualification du sous-sol en espace habitable. Les pièces en sous-sol ne disposant pas d'un éclairage naturel suffisant encourt généralement l'interdiction d'habiter. Il est par conséquent difficile d'obtenir la déclaration préalable (à solliciter auprès de la mairie) nécessaire à cette transformation.

Il faut, de plus, l'accord de la copropriété.

Il faut enfin s'assurer que le logement est décent. Les pièces à vivre doivent offrir un éclairage et une aération suffisante.

Si le logement répond aux critères de la décence, des inconvénients peuvent subsister : humidité, infiltrations, évacuation des eaux usées, présence de rongeurs et remettre en cause l'attractivité de ce produit insolite, symbole de la crise du logement.

Les locataires de ces logements venus consulter l'ADIL y trouvent généralement plus d'inconvénients que d'avantages.

Le droit de préemption et les honoraires

Une autre source d'abus peut apparaître concernant le droit à rémunération de l'agent immobilier dans le cas du droit de préemption par le locataire. Le droit de préemption s'exerce dans deux cas :

- En cas de congé pour vente du bien¹, 6 mois avant le terme du bail. Le bailleur doit alors, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut alors offre de vente au profit du locataire pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

- Lors de la première vente consécutive à la division initiale ou à la subdivision de toute ou partie d'un immeuble par lots, la loi² institue un droit de préemption au profit de chacun des locataires ou occupants de bonne foi.

Le principe est que la rémunération de l'agent immobilier est subordonnée à une intervention réelle et efficace témoignant d'une réelle entremise de sa part.

L'offre faite par l'agent immobilier au locataire titulaire du droit de préemption ne peut être assimilée à la présentation d'un acquéreur, qui seule ouvre droit à la rémunération. La seule mise en œuvre du droit de préemption ne justifie donc pas un droit à une commission.

(1) Article 15 de la loi du 6 juillet 1989

(2) Article 10 de la loi du 31 décembre 1975

La Vente en l'État Futur d'Achèvement

Les délais de livraison retardés pour modification des équipements

Dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur s'engage à édifier la construction dans un certain délai.

En cas de retard dans la livraison, le contrat prévoit généralement une clause pénale qui s'applique du seul fait du non respect des délais prévus et cela même si l'acquéreur n'a pas éprouvé de préjudice. Seuls les événements revêtant les caractéristiques de la force majeure font alors obstacle au versement d'indemnités.

Pour tenter d'échapper à l'application de cette clause pénale, nous constatons fréquemment que le vendeur justifie son retard par les travaux sollicités par l'acquéreur en vue de personnaliser son logement. Cependant, il s'agit d'un prétexte et les travaux à eux seuls ne justifient que très rarement un retard de livraison.

Il est évident que seuls des travaux substantiels sont susceptibles de justifier des délais supplémentaires sans indemnité.

Face à cette situation dans laquelle le promoteur fait parfois preuve de mauvaise foi, l'acheteur n'a comme seule et unique solution qu'une procédure judiciaire pour se voir indemniser.

Aussi pour éviter tout problème, il appartient à l'acquéreur d'être particulièrement vigilant lorsqu'il souhaite des modifications.

Il convient de prévoir par avenant les conditions de réalisation de ces travaux, leur coût éventuel et surtout d'indiquer expressément qu'ils n'impliqueront pas de délais supplémentaires de livraison.

Une difficulté subsiste toutefois : déterminer la nature des travaux justifiant un délai supplémentaire.

La clause de tolérance sur la surface

La vente en l'état futur d'achèvement doit nécessairement être conclue par acte authentique.

Une sécurité certaine est ainsi assurée à l'acheteur par l'intervention du notaire qui vérifie le respect des mentions obligatoires, à savoir :

- La description de l'immeuble ou de l'appartement vendu telle qu'elle résulte des plans,
- Les caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le promoteur a naturellement l'obligation de respecter les stipulations contractuelles et notamment les caractéristiques du bien.

Toutefois, nous constatons que de nombreux acquéreurs se plaignent en consultation de grandes

différences entre la surface indiquée sur le contrat et la surface du bien livrée.

Pour éviter des défauts de conformité, le vendeur prévoit d'ailleurs le plus souvent, une clause de tolérance concernant la surface. Aucun pourcentage n'est fixé dans la loi. La doctrine et la jurisprudence sont partagées en la matière.

Généralement, cette clause de tolérance est de 2 à 3 %.

Il est légitime que les parties puissent s'accorder sur une tolérance à la condition que celle-ci joue dans les deux sens et ne soit pas excessive.

Il est fréquent que certains vendeurs invoquent des contraintes architecturales ou techniques pour justifier des écarts de plus de 5% ou faire souscrire des clauses de tolérance de plus de 5%.

Toutefois, il semble qu'une clause prévoyant un écart de surface supérieur à 5% puisse être considérée comme impliquant un déséquilibre significatif. Une telle clause est donc abusive.

Afin de limiter de tels abus il conviendrait de fixer légalement une limite supérieure ou égale à 5% en se basant sur la limite déterminée par la loi CARREZ.

III -

Les pratiques en matière de copropriété

Les impayés et la solidarité

• Voir Annexe p.39

Il faut rappeler qu'il est de principe que chaque copropriétaire est tenu au seul paiement de la quote-part incombant à son lot en vertu du règlement de copropriété.

Pourtant il est fréquent que les copropriétaires soient sollicités par le syndic pour se substituer aux copropriétaires défaillants. Cette démarche a pour seul but d'éviter le blocage de la copropriété.

Elle conforte en quelque sorte les mauvais payeurs, alors qu'il n'existe aucune solidarité entre les membres du syndicat.

L'abus de pouvoir du conseil syndical

• Voir Annexe p.40

Dans le cadre de son activité, le conseil syndical peut se voir confier par l'assemblée générale une délégation de pouvoir notamment en matière de travaux et de fournitures. Il est bien certain qu'elle n'est pas en mesure, compte tenu de l'espacement de ses réunions, de suivre le processus souvent complexe de passation des marchés et contrats relevant normalement de sa compétence ; sa délégation permet d'instaurer une utile collaboration entre le syndic et le conseil syndical pour résoudre au mieux les divers problèmes liés à la gestion de l'immeuble.

L'assemblée générale donne souvent mandat au conseil syndical d'engager certaines dépenses pour un montant annuel déterminé (article 26 du décret du 17 mars 1967).

Si la mission à laquelle est attaché le mandat n'est pas définie précisément, le conseil syndical peut être tenté de multiplier les missions sans en référer aux copropriétaires.

Le conseil syndical se justifie par le fait qu'il ne dépasse jamais la somme allouée. C'est oublier que le mandat doit être précis, non seulement pour son montant mais aussi pour la mission ponctuelle qui lui est confiée.

Il est indispensable qu'en assemblée générale, les copropriétaires soient le plus précis possible, s'ils veulent préserver leur pouvoir de décision.

La gestion courante et le carnet d'entretien

En 2007, nous avons fait part de la facturation particulière de l'établissement et de la mise à jour du carnet d'entretien, qui représentait pourtant un acte de gestion courante et obligatoire. Les syndics justifiaient généralement ces honoraires supplémentaires par la charge de travail suscitée par cette nouvelle obligation.

L'arrêté du 19 mars 2010 dit Novelli est venu mettre un terme à cette pratique, en précisant que pour les nouveaux contrats de syndic signés à compter du 1er juillet 2010, l'établissement et la mise à jour du carnet d'entretien pour les informations obligatoires, sont des prestations relevant de la gestion courante.

Pouvoirs en blanc

La pratique du mandat en blanc est tolérée, mais peut s'avérer dangereuse. Un copropriétaire ne sachant pas qui désigner pour le représenter lors de l'assemblée, va généralement envoyer un mandat en blanc (sans nom) au syndic. L'article 22, alinéa 4 du 10 juillet 1965 de la loi ne prohibe nullement ce procédé dans la mesure où ils ne sont pas distribués par le syndic lui-même à des mandataires choisis par lui et ne sont pas utilisés pour fausser la régularité des votes.

Il serait donc souhaitable qu'à l'ouverture de l'assemblée, il demande aux copropriétaires présents quels sont ceux d'entre eux qui acceptent de représenter les absents dont les pouvoirs leur seraient ensuite remis. La remise de ces pouvoirs au Président de séance ou au Président du Conseil Syndical, avant l'ouverture des débats peut s'avérer également problématique, car ces personnes étant généralement au fait des intentions de vote des copropriétaires présents, pourraient ainsi influencer sur les résolutions adoptées.

Il serait donc recommandé que les pouvoirs soient, dans toute la mesure du possible, nominatifs.

La fusion des cabinets de syndic

• Voir Annexe p.40

Depuis quelques années on assiste à un regroupement des cabinets de syndic sous forme de fusion. Il peut s'agir d'une fusion par création d'une nouvelle société, d'une fusion par absorption, la société absorbée étant appelée à disparaître.

Les copropriétaires reçoivent généralement une note les informant de ce changement et se retrouvent alors face à un syndic qu'ils n'ont pas choisi en assemblée générale.

Cependant, il faut rappeler que le mandat du syndic n'est pas automatiquement transmissible. En effet le syndic doit être désigné par l'assemblée générale (articles 17 et 25 de la loi du 10 juillet 1965), et il ne peut se faire substituer dans le cadre de sa mission (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). La fusion mettant fin à l'existence juridique du syndic originel, elle met également fin au mandat dont il est titulaire.

Afin d'éviter tout dysfonctionnement dans l'administration de l'immeuble, les copropriétaires devront être consultés avant la fusion, pour que la nouvelle entité soit désignée en assemblée générale comme nouveau syndic.

La réalisation de travaux dans les parties communes

• Voir Annexe p.40

Dans un souci d'économie, certains copropriétaires souhaitent réaliser par eux même des travaux de rénovations (notamment pour de petits immeubles, des travaux de peinture pour la cage d'escalier). Cette pratique intervient généralement dans des copropriétés gérées par un syndic bénévole.

Se lancer dans ce type d'opération n'est pas sans incidence, et les « économies » réalisées peuvent être très coûteuses.

Un professionnel dispose de qualification réelle et d'un matériel approprié.

En cas d'accident, subi ou provoqué, ou en cas de dégradations, l'entrepreneur pourra activer son assurance et le syndicat de copropriété dispose de recours à l'encontre d'un professionnel, qui auraient commis des malfaçons.

Ce cadre protecteur ne jouera pas si des copropriétaires bricoleurs se chargent des travaux.

ANNEXE - LA LOCATION

Le mandat cash

From: XXX
Sent: Tuesday, October 04, 2011 11:52 PM
To: contact@adil75.org
Subject: Besoin d'information

Message:
Bonjour;

Je suis étudiante à Paris et j'ai trouvé une studio près du M° Maubert pour un bon loyer mais le propriétaire dit qu'il habite à Nantes et pour éviter un aller retour inutile et qu'il soit sûr; il m'a demandé un Mandat Cash Urgent de 1 100 € comme un mois de loyer et une caution. Il insiste pour ne pas dire à la poste que c'est pour louer un studio pour éviter les impôts et les frais commerciaux. Je voudrais savoir si c'est une arnaque ou pas.

Je vous remercie en avance.

ANNEXE - LA LOCATION

Les marchands de listes

*Le spécialiste de la location
directe entre particuliers*

XXXX
XXXX

I Tel :01 XX XX XX XX I adherentsi-L
I Fax :01 XX XX XX XX I www.is'

SARL -capital de XXXX €- R.C.S. Paris N° XXX

Garantie financière GRO M° 40 - Assurance Responsabilité Civile Professionnel GAN
(Loi du 2 Janvier 1970 — Décret du 20 Juillet 1972) • Cartes Professionnelles N°

Siège Social : XXXX " Entreprise indépendante juridiquement et financièrement.

CONVENTION ADHÉRENT LOCATAIRE.

N°Convention client : Mot de passe

Conseiller de clientèle :

ADHÉRENT

M... Nom :**XXX**..... Prénom :**XXX**..... E-mail :

Rue: Ville :

Code postal : Profession : Tel 01 : Tel 02 :

TYPE DE LA RECHERCHE

Appartement et/ou Maison Nombres de pièces

F1...**X**..... F2...**X**..... F3..... F4..... F4 et +

Départements:... **94 / 75 / 92** Loyer maxi charges comprises : ... **800 €**.....

Je déclare des revenus mensuels de ... **2 000€**... et je déclare disposer soit d'une caution et/ou garantie bancaire soit de la garantie d'un organisme de caution soit de la caution d'un tiers ...**OUI**.....

Compte tenu de vos revenus et de vos garants, le loyer mensuel maximum que vous pouvez assumer est de **650 €**..... charges comprise

A titre d'informations, le marché locatif est le suivant :

- Pour un/une appartement/maison de ...**1**... pièces, situé(e) à ... **94**.... Le prix moyen indiqué par la côte immobilière est de ... **472,50 €**.... mensuel, charges comprises.

- Pour un/une appartement/maison de pièces, situé(e) à Le prix moyen indiqué par la côte immobilière est de mensuel, charges comprises.

X Votre type de recherche nous semble correspondre à l'état du marché locatif actuel

.... Vos revenus paraissent le permettre, nous vous suggérons d'accepter d'élargir votre fourchette de loyer afin d'augmenter vos chances de trouver un bien de votre choix

.... Vos revenus peuvent s'avérer insuffisant afin de trouver un bien dans la ou tes zones souhaitées. Après étude de vos besoins, notre Conseiller de Clientèle vous suggère :

D D'étendre votre recherche en direction de la zone d'habitations suivante :

D D'étendre votre recherche aux types de biens suivants

I dispose d'un réseau centralisant les propriétaires ou leurs mandants, soucieux d'offrir à la location leurs biens et a conclu préalablement avec eux une convention dans le cadre des dispositions de l'Art. 79 î du Décret 72-678 du 20/07/1972.

I offre à ses clients, via son fichier de biens I , l'accès aux biens proposés à la location par les propriétaires ou leurs mandants, et concourt à faciliter leur contact pour parvenir à la signature d'un bail.

I fournit, dans le cadre du présent contrat de vente le « Guide », contenant la totalité des informations pour l'assister dans cette recherche et lui fournir les meilleurs moyens d'y parvenir et remet ce jour une liste de propositions locatives. L'achat des prestations ci-dessus est à effet immédiat, non remboursable, non renouvelable et non soumis à un délai de rétractation, sauf dans le cas d'une faute avérée suite à un manquement de la part d' I

Il donne en conséquence accès immédiatement à une sélection de biens proposés à la location, remis ce jour et

ANNEXE - LA LOCATION

Les marchands de listes

également consultable 24h sur 24 h sur le site www.i.fr et par téléphone dans les agences ' ' ' ' aux heures d'ouverture.

L'accès sur le site interne! www.i.fr et/ou au téléphones dans les agences s'effectue au moyen du numéro client ainsi que du mot de passe associé à ce dernier, mentionnés sur la présente, nominatif, strictement personnel et confidentiel.

Le client a parfaitement conscience que la conclusion du contrat de location dépendra tout à la fois de la volonté du propriétaire et du sérieux du dossier du client (justificatifs, présentation, références...), à cet égard I n'est pas tenue à un résultat et ne saurait se voir reprocher l'absence de succès dans la recherche de logement ou dans la conclusion du contrat de bail avec le propriétaire.

- I ne saurait se voir reprocher une description imparfaite ou incomplète dans le descriptif du bien proposé par le propriétaire ou son mandant **via** une convention «propriétaire-bailleur» non exclusive signée entre le propriétaire ou son mandant **et I**.

Je déclare avoir pris connaissance des termes du présent contrat de vente et y souscrire.

Il m'est remis une liste d'au moins (chiffres en toute lettre) deux biens sélectionnés par moi-même dans ta liste des biens disponibles à la location correspondants aux critères définis par mes soins.

Si les contacts fournis ce jour par I n'aboutissaient pas. j'aurais accès gracieusement à l'actualisation de mon fichier d'offres pendant une durée de 6 mois, à compter de ce jour, 24h sur 24, 7 jours sur 7, sur le site ww.l ou par téléphone aux horaires d'ouverture des agences I en utilisant mon numéro de convention client et mon mot de passe inscrits sur le présent contrat.

J'ai bien pris connaissance du fonctionnement du service I et je reconnais que je serais amené à prendre contact avec les propriétaires, que ce soit pour les visites ou pour toutes autres négociations, par mes propres moyens et sans aucune intervention quelconque d'qui ne participe pas à la négociation du bail, ou à sa finalisation.

Je déclare en outre avoir reçu la totalité du guide d'information devant m'assister dans l'accomplissement de mon projet locatif.

Conformément à l'Art. 6-2 de la Loi 70-9 du 2/01/1970, modifié par la Loi n°2006-872 du 13 Juillet 2006 art.99 je déclare avoir reçu la liste de propositions de biens proposés à la location sur les critères retenus par mes soins et reconnais d'ores et déjà parfaite exécution par I de ses obligations, en conséquence de quoi :

- Je règle ce jour la somme de 209,04 € HT soit 250€TTC par paiement-CB, Chèque ou Espèce
- Je règle ce jour un acompte deEuros sur (a somme de 250 € TTC et.m'engage par la présente à régler le solde sous 15 jours.

Sans règlement du solde sous 15 jours, je suis informé que la société I entreprendra à mon encontre, les démarches nécessaires au recouvrement de ce solde et que les frais résultants de ce recouvrement seront à ma charge.

Ce contrat est établi en deux exemplaires, je reconnais avoir reçu un original du présent contrat de vente, qui tient lieu de reçu dès le prix acquitté

Fait en deux exemplaires, à Paris, le 19/01/2011

Signature précédée de la mention «lu et approuvé »

Conformément à la Loi 76-17 du 6/01/1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, l'adhérent dispose d'un droit d'accès et de rectification à toutes les les informations collectées le concernant.

ANNEXE - LA LOCATION

Les marchands de listes

Type de bien	m ²	Loyer	Code Postal-Ville	Description	Contact
Studio, F1 40002357	17	400€ 70€	St MAUR DES FOSES 94100	Caution:un mois-RER A-Cuisine kitchenette-Chauffage électrique-WC avec SdB-Douche-Séjour	M. 06 xx xx xx xx
Appart, F2 40002387	35	645€ 45€	VILLENEUVE ST GEORGES 94190	Caution:un mois-RER D Villeneuve Triage-1 chambre-1er étage-Cuisine américaine-chauffage électrique-WC avec SdB-Douche-Hall-Séjour	H. 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002273	25	500€ 0€	MONTROUGE 92120	Caution:un mois-M°Chatillon Montrouge-Etage 0-Cuisine kitchenette-Chauffage électrique-Wc avec SdB-Douche-Digicode	A. 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002275	15	600€ 60€	PARIS 15ème 75015	Caution:deux mois-M°Plaisance-Etage 6-Cuisine kitchenette-Chauffage électrique-WC avec SdB-Meublé-Douche-Interphone-Digicode	C. 06 xx xx xx xx
Appart, F2 40002264	40	770€ 60€	LA VARENNE ST HILAIRE 94210	Caution:deux mois-RER A La Varenne Chennevières-1 chambre, Etage 4-Cuisibe équipée-Chauffage gaz-WC séparé-Salon-SdB-Hall-Cave-Interphone-Digicode	P. 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002276	29	730€ 30€	VINCENNES 94300	Caution:deux mois-RER A Vincennes-M°Château de Vincennes-1er étage-Cuisine kitchenette-Chauffage électrique-WC séparé-Meublé-Douche-Digicode	L 06 xx xx xx xx
Appart, F2 40002278	29	770€ 30€	VITRY SUR SEINE 94400	Caution:deux mois-RER C Viry-1 chambre-Etage 0-Cuisine équipée-Chauffage électrique-XC avec SdB-Meublé-Douche-Séjour-Duplex-Interphone-Digicode	D. 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002281	26	560€ 120€	ARCUEIL 94110	Caution:un mois-RER B Laplace-Etage 4-Cuisine américaine-Chauffage collectif-WC avec SdB-Ascenseur-Balcon-Douche-Cave-Digicode	R 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002217	25	650€ 45€	ASNIERES SUR SEINE 92600	Caution:un mois-Asnières S/S et Bois Colombes-Etage 0-Cuisine aménagée-Chauffage électrique-WC avec SdB-Jardin-Douche	B 06 xx xx xx xx
Appart, F2 40002216	25	700€ 0€	PARIS 17ème 75017	Caution:un mois-M°Porte de St Ouen-1 chambre-Etage 0-Cuisine américaine-Chauffage électrique-WC avec SdB-Douche-Séjour-Duplex	L 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40001976	34	700€ 55€	ARCUEIL 94110	Caution:un mois-RER B Gentilly-0 chambre-Etage 0-Cuisine équipée-Chauffage gaz-WC avec SdB-Ascenseur-SdB-Hall-Séjour-Interphone-Digicode	J 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002223	21	520€ 30€	LA VARENNE St HILAIRE 94210	RER A Champigny-0 chambre-Etage 0-Cuisine kitchenette-Chauffage gaz-WC avec SdB-Jardin-DbB-Séjour-Cave-Interphone	P 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002224	17	580€ 20€	PARIS 20ème 75020	Caution:un mois-M° Pyrenée-0 chambre-Etage 5-Cuisine kitchenette-Chauffage électrique-WC avec SdB-Hall-Douche-Digicode	S 06 xx xx xx xx
Appart, F2 40002319	29	675€ 75€	MONTROUGE 92120	Caution:un mois-1 chambre-Etage 6-Cuisine kitchenette-Chauffage électrique-WC avec SdB-Douche-Séjour	M 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002317	23	690€ 60€	ISSY LES MOULINEAUX 92130	M° Les moulineaux-Etage 3-Cuisine kitchenette-Chauffage électrique-Parking extérieur-WX avec SdB-Salon-Dressing-Ascenseur-Meublé-SdB-Hall-Séjour-Gardien-Interphone-Digicode	R 06 xx xx xx xx
Appart, F2 40002192	30	750€ 30€	PARIS 16ème 75016	Caution:un mois-M° Eglise d'Auteuil,Mirabeau-1 chambre-Etage 7-Cuisine aménagée-Chauffage électrique-WC avec SdB-Douche-Séjour	L 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002241	14	590€ 15€	PARIS 17ème 75017	Caution:un mois-M°Place de Clichy-Etage 6-Cuisine kitchenette-Chauffage électrique-WC avec SdB-Douche-Séjour-Gardien-Digicode	L 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002243	28	620€ 40€	ALFORTVILLE 94140	Caution:un mois-RER D Le Vert de Maison-Etage 1-Cuisine équipée-Chauffage électrique-WC avec SdB-Hall-Cellier-Douche	C 06 xx xx xx xx
Appart, F2 40002249	23	650€ 45€	St MANDE 94160	Caution:un mois-M° St Mandé-1 chambre-Etage 5-Cuisine équipée-Chauffage collectif-Wc avec SdB-Meublé-Douche-Interphone-Digicode	M 06 xx xx xx xx
Appart, F1 4000225012	12	600€ 41€	PARIS 16ème 75016	Caution:deux mois-M° Victor Hugo-0 chambre-Etage 6-Cuisine kitchenette-Chauffage collectif-WC avec SdB-Espace vert-Ascenseur-Meublé-Hall-Douche-Cave-Cardien-Digicode	M 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002253	15	650€ 50€	PARIS 15ème 75015	Caution:deux mois-M°Vaugirard-0 chambre-Etage 3-Cuisine équipée-Chauffage électrique-WC avec SdB-Meublé-Douche-Digicode	D 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002285	13	600€ 25€	PARIS 17ème 75017	Caution:deux mois-M° La Fourche-Etage 4-Cuisine Kitchenette-Chauffage électrique-WC avec SdB-Meublé-Douche-Interphone-Digicode	B 06 xx xx xx xx
Studio, F1 40002320	27	650€ 30€	BAGNEUX 92220	Caution:un mois-RER B Arcueil Cachan-1 chambre-Etage 2-Cuisine-Chauffage électrique-WC avec SdB-SDB-Balcon-Séjour	N 06 xx xx xx xx

ANNEXE - LA LOCATION

Les travaux urgents

Melle B.
5 rue XXX
75000 Paris

A Paris, le 19 juillet 2011

Objet : Dépôt de plainte

Pièces Jointes : Devis, Facture, main courante, et photocopie de la pièce d'identité du plaignant

Madame, Monsieur,

Par la présente je désire porter plainte contre l'entreprise F à PARIS.

Je suis une étudiante de 24 ans et je vis à Paris (11ème) dans un studio de 17m² au 6ème et dernier étage d'un immeuble depuis le 1er juillet 2011.

Le mardi 12 juillet 2011, vers 23h, je m'aperçois que le fond de ma douche est recouvert de traces noires. Lorsque, quelques minutes plus tard, j'ai tiré ma chasse d'eau, les eaux usées ressortent par le trou d'évacuation de ma douche. Plus le temps passe et plus le bac de douche se remplit, jusqu'à atteindre 3 cm du rebord de la douche. Alertée et inquiète, j'ai peur que cela provoque un dégât des eaux et je cherche sur Internet le numéro de téléphone d'un plombier de nuit : F PARIS (Numéro de Téléphone : 01 XX XX XX XX).

Au téléphone, un salarié de la société m'annonce un prix de 50€ de frais de déplacement et d'environ 70€ d'intervention pour déboucher ma douche. Il m'explique qu'habituellement il y a 50% de majoration si l'intervention a lieu après 20h, mais que, étant donné qu'un plombier est au même moment en train d'intervenir sur mon secteur, il ne comptera pas ces 50% supplémentaires.

Environ 20 minutes plus tard, 2 hommes sonnent à ma porte avec une pompe sanitaire. Après avoir regardé ma douche et mes toilettes, ils m'annoncent que la pompe sanitaire ne suffira pas. Ils m'expliquent que le problème provient de la colonne générale de l'immeuble et que s'ils n'interviennent pas tout de suite, la douche va déborder et provoquer un dégât des eaux dans tout l'immeuble. Ils me précisent que je ne suis en aucun cas responsable de ce problème mais que si je n'interviens pas, ma responsabilité sera alors engagée car il y aura un dégât des eaux. Ils insistent sur le caractère urgent du problème en me précisant « qu'ils ont l'habitude, que c'est leur métier, et qu'ils savent de quoi ils parlent ». Ils m'assurent que la copropriété a pour obligation de prendre en charge ces réparations, mais que, dans le cas exceptionnel où cela arrive la nuit, je peux, en tant que locataire, prendre la décision d'intervenir puis demander le remboursement a posteriori à ma copropriété.

Abasourdie par leur diagnostic, je me sens mal et, en larmes, je décide d'aller avec eux frapper chez la présidente du conseil syndical qui vit dans mon immeuble pour demander conseil. A 00h30, elle ne répond pas. Je remonte avec les deux plombiers dans l'appartement. Petit à petit, je sens qu'ils deviennent très pressants et adoptent une attitude hostile et ironique. Ils me regardent dans les yeux en me posant des questions très personnelles et en jouant avec ma serrure de porte. Ils font des allusions au fait que c'est très facile d'entrer chez moi et que la serrure n'est pas solide. Ils me disent aussi qu'ils ont les codes de l'immeuble et qu'il est facile de rentrer chez moi...

ANNEXE - LA LOCATION

Les travaux urgents

Paniquée et apeurée, je leur dis de faire le nécessaire pour réparer le problème. Ils appellent plusieurs personnes et 15 minutes plus tard, 5 autres hommes entrent dans l'appartement. En bas de chez moi, il y a un camion à pompe. Sans rien m'expliquer, je les vois attraper des tuyaux par la fenêtre et les faire passer dans la salle de bain. Je subis sans rien dire. Ils continuent à me faire des réflexions très personnelles et font des allusions à ma sécurité, tout en restant très polis et souriants.

Au bout de 30 minutes environ, l'un d'entre eux me tend mon chéquier qui était sur la table et me donne la facture et le devis. Je vois alors le montant sur la facture : 2109,22 €. Je tombe des nues et il m'explique que le coût élevé est lié à l'intervention du camion en pleine nuit, mais que de toute façon la copropriété doit me rembourser au plus vite. Il dit que maintenant que les travaux sont faits je dois payer et me regarde de manière insistante et se rapproche de moi. Je lui dis que je ne peux pas payer car je n'ai pas cette somme sur mon compte, et il me regarde droit dans les yeux en me disant de signer. Me sentant sous pression, j'arrive tant bien que mal au bout du quatrième chèque à écrire le montant et je signe les papiers qu'il me donne. Il me fait signer le devis en m'ordonnant d'écrire « Devis reçu avant travaux » puis la facture. Les 7 hommes repartent, en me laissant des immondices partout dans l'appartement. Je vérifie la douche et les toilettes : tout semble fonctionner correctement.

Je nettoie pendant plus de 2 heures, et je découvre au passage qu'ils ont utilisé mes serviettes de douche pour éponger les eaux usées...

Le lendemain matin, j'appelle l'agence immobilière qui gère mon appartement et celle-ci me dit que « tout le monde sait qu'il ne faut pas appeler de plombier 24/24 ». Elle m'explique que ces entreprises sont des arnaqueurs et que j'aurais dû appeler les pompiers ou ne rien faire et attendre, quitte à ce que cela provoque un dégât des eaux. Elle me dit qu'en tant que locataire je n'ai pas le droit de faire intervenir des artisans sans leur accord au préalable. Elle me précise que si les travaux ont été mal faits et que cela provoque des problèmes dans l'immeuble, j'en serai l'unique responsable. Je me défends en expliquant que la situation était très particulière et que le cas était urgent. Elle ne veut rien entendre mais accepte tout de même de faire la demande de remboursement auprès du syndic, sans conviction. Elle me dit aussi de faire opposition à mon chèque et de porter plainte. Elle accepte tout de même de changer les codes de l'immeuble et de me rajouter un verrou.

J'appelle ma banque qui ne veut pas faire opposition car le chèque n'est ni volé, ni perdu. Je risque apparemment « 270 000 € d'amende et la prison ». La banque peut seulement agir et mettre le chèque sur un compte séquestre à condition que je porte plainte.

C'est la raison pour laquelle je souhaite déposer plainte pour abus de faiblesse, intimidation et vente forcée contre la société F.

Je précise depuis cette histoire je vis dans la peur des représailles et dans l'angoisse qu'on m'attende dans mon immeuble. J'ai mis 7 jours avant de pouvoir y retourner.

Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées.

ANNEXE - LA LOCATION

Le dossier de location

From: XXX
Sent: Wednesday, May 25, 2011 11:10 AM
To: contact@adil75.org
Subject: Message envoyé depuis votre site Adil75

Message:

Bonjour,
J'ai un renseignement à vous demander.
Ce matin j'ai visité un appartement dans le 20e et la personne de l'agence immobilière me demandait de donner, avec le dossier et toutes les pièces, un chèque de 350 euros qui seraient encaissés seulement dans le cas où je ne prenne pas d'appartement et qu'en gros même si le contrat est commencé d'être rédigé mais non signé et que l'on décide de ne pas le prendre, ils encaissent le chèque ...
Il me semble que cette pratique est interdite, mais je ne trouve pas la réglementation sur la question. Pourriez vous m'éclairer, et m'informer des recours contre cet abus?

Merci beaucoup
Cordialement

From: XXX
Sent: Tuesday, April 26, 2011 10:46 AM
To: contact@adil75.org
Subject: Message envoyé depuis votre site Adil75

Message:

Objet: bail locatif appartement parisien
Je suis en situation d'impayés avec un couple de nouveaux locataires depuis cinq mois. Ils n'ont en fait payé que le premier mois pour entrer dans les lieux. J'ai fait diligenter par le gérant avec beaucoup de difficultés des contrôles qui ont finalement mis en évidence cinq mois après qu'ils avaient constitué leur dossier de départ avec des fausses pièces (bulletins de salaires de monsieur et madame et avis d'imposition). Le gérant (professionnel rémunéré) n'a fait aucune vérification d'authenticité des pièces fournies! Nous avons le choix sur deux dossiers et il nous a recommandé celui-ci ! Peut-on considérer qu'il y a faute ou carence du gérant par rapport à ses obligations. Peut-on demander au gérant, indépendamment des procédures de recouvrement entamés envers ces locataires (ce sont à priori des récidivistes), compensation ou dédommagement ? De quel montant, sur quel motif ? Son assurance professionnelle peut elle jouer dans ce cas d'espèce. Merci d'avance de vos renseignements.

From: XXX
Sent: Monday, September 19, 2011 8:43 AM
To: contact@adil75.org
Subject: Message envoyé depuis votre site Adil75

Message:

Bonjour
Je vous contacte car j'aimerais savoir quels sont les documents que peuvent nous demander les

ANNEXE - LA LOCATION

Le dossier de location

agences immobilières lorsque nous déposons un dossier ? D'une agence à l'autre les justificatifs varient, ne permettant pas d'avoir un dossier complet accentuant les difficultés pour trouver un logement. Dernièrement on m'a demandé en plus l'attestation de l'employeur de mes deux garants ainsi que leur RIB respectif.

D'avance merci pour votre retour.

From: XXX

Sent: Thursday, June 30, 2011 4:54 PM

To: XXX@adil75.org

Subject: pratiques abusives

Message:

Bonjour

J'ai reçu, depuis le mois de décembre 2010, plusieurs fois à la mairie du 12ème Mme B. qui a demandé le transfert du bail à son nom suite au décès de son père, locataire en titre loi 1989 (le décès est survenu le 7/11/2010).

Mme B. a rempli parfaitement les conditions du transfert imposées par l'article 14 de la loi 1989 (j'ai vérifié moi-même).

Il a fallu au moins 7 LR/AR envoyées à l'agence et au bailleur directement pour que le transfert soit effectif avec la délivrance d'une quittance établie à son nom.

Mme B. a vu par ailleurs le conciliateur de justice et a demandé et obtenu l'aide juridictionnelle car il devait saisir le juge. L'agence quant à elle a multiplié des demandes abusives de production des documents tels que les bulletins de salaires etc.

Finalement et au bout de 7 mois de rudes négociations, le mandataire du bailleur a cédé et lui a établi cette semaine un avenant et une quittance établie à son nom.

ANNEXE - LA LOCATION

Le bail au nom des parents

From: XXX
Sent: Monday, July 25, 2011 8:43 AM
To: contact@adil75.org
Subject: Message envoyé depuis votre site Adil75

Message:

Bonjour

Nous avons fait une demande de colocation dans un appartement de la société S. Mon colocataire est instituteur et moi étudiante avec 800 à 1000 € de revenus. Mon père, qui a un bon salaire, se porte garant pour moi. Nos dossiers ont été acceptés à condition que mon père figure sur le bail à ma place. Est ce légal ? Pour information le loyer est de 440 € par personne.

L'état des lieux

From: XXX
Sent: Friday, February 11, 2011 3:55 PM
To: contact@adil75.org
Subject: dérives du droit

Message:

Je suis locataire et je conteste la non restitution de mon dépôt de garantie; l'agence immobilière avait réalisé une pré visite et n'avait relevé aucun problème particulier. L'état des lieux de sortie a été réalisé par une société tiers et évidemment est différent. Pour justifier les retenues, l'agence se base sur un "chiffrage" réalisé par cette société tiers qui dispose de tarifs quelques fois excessifs pour certaines prestations.

Que puis je réclamer ?

ANNEXE - LA LOCATION

Les frais divers

IMMOBILIERE F

Paris le 6 juillet 2011
Mademoiselle N.
4 rue XXX
75000 PARIS

Affaire : XXX
Congé : XXX
Appartement concerné : 4 rue XXX
Propriétaire : XXX
Locataire : XXX

ACCUSÉ DE RÉCEPTION CONGÉ

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Nous accusons réception de votre lettre de congé pour la date du 1er AOUT 2011

Nous vous demandons de prendre contact avec nos services au :
Téléphone : 01 XX XX XX XX
Fax : 01 XX XX XX XX
E-MAIL : XXXt

Afin de convenir conjointement d'un rendez-vous d'état des lieux de sortie qui devra être fixé quinze jours avant votre départ.

Nous vous demandons également de nous confirmer vos coordonnées téléphoniques pour nous permettre de vous joindre.

Nous vous rappelons par ailleurs, que votre absence ou non représentation au rendez-vous fixé concernant l'état des lieux de sortie, aurait pour effet de rendre nos contestations contradictoires.

Concernant le dépôt de garantie, sachez que ce dernier ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer.

Il y a lieu de noter que lors de votre départ, vous devrez nous restituer les biens en bon état de réparations locatives les locaux libres de toute occupation et de tous meubles. Les trous de chevilles ou autres devront être rebouchés, et les murs repeints.

De plus l'appartement doit être restitué dans un état impeccable de propreté, faute de quoi, sachez d'ores et déjà qu'il vous sera facturé le nettoyage complet de l'appartement.

Coût de l'opération : 20,00 Euros hors taxes le mètre carré.
Si une cave est rattachée à votre bail, vous voudrez également la restituer entièrement vide.

ANNEXE - LA LOCATION

Les frais divers

IMMOBILIERE F

Dans le cas contraire, le débarras et la remise en état seront à votre charge. Si votre local, ou votre appartement, est équipé d'un chauffage individuel au gaz, il vous sera réclamé le justificatif de l'entretien annuel de la chaudière.

L'état des lieux de sortie ne pourra être dressé qu'après déménagement, mais avant coupure de l'électricité, **CONDITION SINE QUA NON.**

Nous vous précisons qu'en cas de rendez-vous non honoré, il vous sera facturé un montant forfaitaire de : 200,00 Euros TTC.

Vous voudrez bien déposer à nos bureaux dès maintenant un **JEU DE CLÉS**, de votre habitation pour la relocation éventuelle.

Nous vous rappelons pour information que vous devez impérativement remettre un jeu de clés pour les futures visites, faute de quoi les lieux loués sont visibles deux heures par jour pendant les jours ouvrables ; à défaut d'accord, les visites auront lieu chaque jour entre :

17 HEURES ET 19 HEURES.

Enfin avant votre départ, vous voudrez bien nous faire parvenir :

- Votre bordereau de situation justifiant le paiement de la Taxe d'habitation avec la mention « **BON POUR DEMENAGEMENT** » ou le Récépissé de déclaration de déménagement délivrée par la Trésorerie des Impôts de votre quartier. Ce document est impératif pour le remboursement de votre dépôt de garanti, c'est une **CONDITION SINE QUA NON** (CI JOINT / Modèle de document à réclamer ou à faire signer par votre CENTRE DES IMPOTS).

- Le solde de votre quittance téléphonique

- Copie de la lettre de résiliation de votre abonnement EDF. GDIF, plus la photocopie de la dernière quittance acquittée.

- Votre nouvelle adresse pour le remboursement de votre dépôt de garantie.

Toutes ces dispositions sont conformes à votre contrat de location.

Veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

ANNEXE - LA LOCATION

Les frais divers

AVIS D'ECHEANCE

du 01/07/2010 au 30/09/2010 TRIMESTRIEL/AVANCE

Mous avons l'honneur de vous informer que vous êtes redevable du montant de la somme détaillée ci-contre que nous vous invitons à régler dès réception du présent avis

Cet avis est une demande de paiement

Il ne peut en aucun cas servir de reçu ou de quittance de loyer

Relevé de compte	Débit	Crédit
01/04/2010 SOLDE ANTERIEUR	81,19	
19/04/2010 Chèq. 180 du 19/04/2010 Y		120,00
07/05/2010 VIRT AL - CAF 75 ECH 04/2010		256,10
09/06/2010 APL du 09/06/2010 ALC"		256,10
09/06/2010 VIREMENT APL DU 06/04/2010		256,10
LOYER PRINCIPAL	719,22	
FRAIS ATTESTATION CAF	5,00	
PROVISION CHARGES	118,91	
TOTAL de la période du 01/07/2010 au 30/09/2010	843,13	
Montant, net a payer (Éuros)	36,02	924,32
		886,30

Exigible le : 01/07/2010

Coupon à joindre impérativement à votre règlement

XXXXXXXXXX

Resp : XXXXXX

Référence : XXXXXXXXXXXX

A l'ordre de : XXXXXX

Remise : XXX

A l'adresse suivante XXX

Période : du 01/07/2010 au 30/09/2010

Montant : 36,02 Euros

ANNEXE - LA LOCATION

Les frais divers

From: XXX
Sent: Monday, March 28, 2011 11:01 PM
To: contact@adil75.org

Message:

Bonjour,

Mon bail vient d'arriver à son premier anniversaire et le bailleur m'a informé de la révision du loyer conformément à l'évolution de l'IRL. Le calcul était correct et je m'y suis donc pliée. Par contre j'ai joint une lettre au chèque de loyer en indiquant que je cessais de payer les 1,2€ mensuels qu'ils m'imputent pour "consultation internet". Je n'ai jamais demandé ce service et je ne l'ai jamais utilisé non plus. D'ailleurs, j'ai cru comprendre qu'il s'agit d'une magouille pour continuer à nous faire payer l'envoi de la quittance, ce qui est illégal. J'ai donc réglé le mois de mars (loyer + charges) sans les 1,2€. Pour avril, je viens de recevoir l'avis d'échéance avec la ligne "consultation internet" toujours présente, plus une ligne "frais administratifs trimestriels" (5,98 €) doublée d'une "régularisation des frais administratifs" de 2010 (17,94€). J'imagine que c'est leur vengeance, puisque ces frais (détaillés dans le contrat de prestation de service: documents divers, frais de photocopie, attestations, duplicata quittances, fournitures, dossier aide au logement) ne m'ont jamais été réclamés auparavant. Je ne leur ai jamais demandé de photocopie, ni de duplicata, ni rien du tout.

J'ai donc deux questions:

- 1) Suis-je obligée de payer 1,20 € pour consultation internet? Puis-je arrêter de payer après un an? Convierait-il que je leur signifie ma décision par lettre recommandée avec AC?
- 2) Est-il légal de rajouter cette ligne "frais administratifs" si aucun service de ce type n'a été demandé? Et est-il légal de l'appliquer avec un effet rétroactif de 3 trimestres.

Merci infiniment pour vos conseils et éclaircissements.

From: XXX
To: contact@adil75.org
Sent: Wednesday, April 06, 2011 9:54 AM
Subject: pb suite à des frais de correspondance

Message:

Bonjour,

je me permets de vous contacter car j'ai été locataire de 2001 à 2008 d'un appartement à Paris, qui au départ ne me facturait pas les frais de correspondance. Après quelques mois ils ont commencé à me facturer plein de frais à hauteur de 180€ au total.

il y a 2 semaines je leur fait part d'un recommandé auquel ils m'ont répondu qu'il n'avait plus la gérance de cet appartement. et donc que ma lettre resterait sans suite.

Je voudrais savoir si cela est normal car ces fameux 180€, ce sont bien eux qui m'ont facturé (jusqu'a me facturer 1€ l'attestation de CAF) et non mon ancien propriétaire.

Pourriez vous m'aider à faire plier ce cabinet qui a eu des pratiques douteuses pendant plusieurs années.

ANNEXE - LA LOCATION

Les charges locatives

Mme F. et M. D
2 rue XXX
75000 Paris
Metz, le 8 septembre 2011

Courrier recommandé avec AR

Objet : Règlement des loyers et provisions pour charges de juillet, août et septembre 2011 pour le F2 dont vous êtes locataires au 2 rue XXX 75000 Paris

Régularisation des charges et réévaluation des provisions pour charges

P.J. :

- Quittance des loyers et provisions pour charges de juillet et août 2011
- Avis d'échéance pour le mois de septembre 2011
- Tableau de régularisation des charges au 30 septembre 2011 et de réévaluation des provisions pour charges à compter d'octobre 2011

Madame, Monsieur,

Par la présente et faisant suite à notre courrier du 17 juin dernier, nous voudrions d'abord vous remercier pour le règlement sans délai des loyers et provisions pour charges de juillet et août 2011 sur la base des avis d'échéances de N. , les relations directes de propriétaires à locataires établies depuis la fin du mois de juin 2011 sont beaucoup plus satisfaisantes que la façon dont N. a "exercé" le mandat de gestion que nous lui avons confié ...

A cet égard, nous vous prions de trouver, joints à la présente, les quittances de loyers et provisions pour charges établies par nos soins pour les mois de juillet et août 2011, cette dernière portant également avis d'échéance pour le mois de septembre 2011.

Dès réception et encaissement du chèque de règlement pour le loyer et provisions pour charges du mois de septembre 2011, je vous en enverrai la quittance avec l'avis d'échéance pour le mois d'octobre 2011 : vous constaterez que cet avis d'échéance porte le montant de provision pour charges mensuelle de 68,34 € (montant inchangé par N. depuis mai 2007) à 138,06€ (montant réévalué par nos soins à compter de septembre 2011).

Comme vous le savez, N. n'a jamais arrêté annuellement les comptes de charges, ni procédé à la régularisation annuelle auprès de vous, une fois les charges de l'exercice correspondant arrêtées.

Nous avons donc dû procéder nous-mêmes à la régularisation des charges locatives, au 30 septembre 2011, sur la base des appels de fonds nouveaux ou de régularisation opérés au mois de juin 2011 par le cabinet R le nouveau syndic de copropriété (puisque N. qui était également syndic de copropriété a été complètement défaillante aussi en ce domaine...).

Cette régularisation fait apparaître une grossière sous-évaluation des provisions pour charges mensuelles de la part de N. et donc logiquement, un solde débiteur important entre

- le total de provisions pour charges réglées par vous, d'avril 2007 à septembre 2011 égal à 3 685,80 € (soit une moyenne mensuelle de 68,26 €)
- et le total des charges récupérables (auxquelles s'ajoutent les TEOM 2008, 2009, 2010 et les 9 premiers mois de 2011 estimés) réglés par nous-mêmes auprès du syndic de copropriété et des services des Impôts, d'avril 2007 à septembre 2011 égal à 7 067,66 € (soit une moyenne mensuelle de 130,88 €).



ANNEXE - LA LOCATION

Les charges locatives

Vous trouverez en pièce jointe à la présente le tableau récapitulatif complet que nous avons établi, faisant apparaître ce solde débiteur de 3 381,86 €, que nous vous proposons de régler en une fois ou de façon plus réaliste puisqu'il s'agit d'une somme importante, en plusieurs fois, dans la limite de 12 mensualités de 338,19 € pour ne pas "traîner" ce solde déficitaire au-delà d'une année à compter du 30 septembre 2011, date de son arrêté.

Nous restons à votre disposition pour échanger sur ce point. A cet égard, n'hésitez pas à nous appeler sur le numéro de portable qui figure sous la signature.

Pour le paiement du loyer et des provisions pour charges du mois d'octobre 2011, nous vous proposons, à votre meilleure convenance,

-Soit de nous envoyer comme pour les trois mois précédents, un règlement par chèque, libellé à l'ordre de C d'un montant de 1 049,55 € (c'est le montant qui sera porté sur l'avis d'échéance figurant au bas de la quittance du mois de septembre 2011- cf plus haut)

- Soit de procéder par virement puisque nous avons la même banque, à savoir la Banque Postale. Si vous souhaitez procéder ainsi, nous vous ferions parvenir les coordonnées bancaires nécessaires.

Dans cette attente et restant à votre disposition pour tout complément, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sincères salutations.

ANNEXE - LA LOCATION

Les charges locatives

	Provisions pour charges (p.p.c.) payées par les locataires		Charges récupérables payées par les propriétaires		
2007	63.78 €	ppc 04/07	253.41 €	NSGP Appel charges 3eT 2007	21/08/2007
	546.72 €	ppc 05/07 à 12/07	37.88 €	NSGP Répartition charges 2005/2006	30/10/2007
	610.50 €	déjà payées en 2007	321.29 €	de charges payées par les propriétaires en 2007	
			-289.21 €	Solde locataires au 31/12/2007	
2008	820.08 €	ppc 01/08 à 12/08	1 328.74 €	NSGP Régularisation en direct CCP GD	11/07/2008
	820.08 €	déjà payées en 2008	248.42 €	NSGP 4e trimestre 2008	
			169.00 €	TEOM 2008	
			1 746.16 €	de charges payées par les propriétaires en 2008	
		926.081 €	Solde locataires au 31/12/2008		
2009	820.08 €	ppc 01/09 à 12/09	13.804 €	NSGP / APPEL FD ROULMT	20/03/2009
	820.08 €	déjà payées en 2009	234.62 €	NSGP / APPEL 1TRIM 09	20/03/2009
			234.62 €	NSGP / APPEL FDS 1T09	24/04/2009
			173.00 €	TEOM 2009	
		656.04 €	de charges payées par les propriétaires en 2009		
		-164.041 €	Solde locataires au 31/12/2009		
2010	820.08 €	ppc 01/10 à 12/10	510.75 €	NSGP REGUL CHARGES DU 1/10/07 au 30/09/08	26/03/2010
	820.08 €	déjà payées en 2010	234.62 €	Appel de Fonds Charges 3e trim 2009	04/03/2010
			234.62 €	Appel de Fonds Charges 4e trim 2009	04/03/2010
			234.62 €	NSGP Appel de Fonds Charges 1er trim 2010	04/03/2010
		189.00 €	TEOM 2010		
		1 403.61 €	de charges payées par les propriétaires en 2010		
		583.53 €	Solde locataires au 31/12/2010		

ANNEXE - LA LOCATION

Les charges locatives

615.06 € ppc 01/11 à 09/11	190.91 €	ADFC avance trésor	03/05/2011
615.06 € déjà payées au 30/09/2011	138.00€	ADF REGUL 2008/2009 EX NSGP	03/02/2011
	154.08 €	ADF REGUL 2009/2010 EX NSGP	03/05/2011
	311.66 €	Appel de Fonds Charges 2° trim 2010	03/05/2011
	250.20 €	Solde Charges du 01.12.08 au 30.09.09	03/05/2011
	311.66 €	Appel de Fonds Charges 3° trim 2010	03/05/2011
	311.66 €	Appel de Fonds Charges 4° trim 2010	03/05/2011
	311.66 €	Appel de Fonds Charges 1° trim 2011	03/05/2011
	341.57 €	Solde Charges du 01.09.09 au 30.09.10	03/05/2011
	311.66 €	Appel de Fonds Charges 2° trim 2011	03/05/2011
	307.50 €	TEOM 2011 (estimation sur 9 mensualités de 63 €)	
Au 1er octobre 2011	2 940.56 €	de charges payées par le propriétaire en 2011	
	2 325.50 €	Solde locataires au 31/06/2011	
	3 381.86 €	Cumul des soldes locataires	
Pour régulariser le solde il faut payer ou bien en plusieurs fois jusqu'à	3 381.86 €	en une fois, en 09/11	
Pour actualiser les p.p.c. mensuelles, il faut payer désormais	338.19 €	mensuels en 12 fois, de 10/2011 à 09/2012 inclus	
	138.06 €	chaque mois à compter de 10/2011	
<i>pour information</i>			
Total de p.p.c. payées sur 54 mois :	3 685.80 €	<i>soit une moy. mens. de</i>	68.26 €
	7 067.66 €	<i>de charges payées au total au 30/10/2011, soit une moy. mens. de</i>	130.88€ €

ANNEXE - LA LOCATION

La restitution tardive du dépôt de garantie

From: XXX
Sent: Thursday, September 08, 2011 3:45 PM
To: contact@adil75.org
Subject: Message envoyé depuis votre site Adil75

Message:

Bonjour, je me permets de vous envoyer ce courriel suite à mon litige avec l'agence F sur la non restitution de ma caution de 1782 euros (1 mois de retard le 8 sept). Malgré lettre en recommandée ceux ci trouvent à chaque fois des excuses justifiant le retard de paiement; En effet le 12 août : EDL non reçu. Le 19 août, le comptable est en vacances. Le 8 sept : la propriétaire n'avait pas fourni la taxe foncière avec charges ordures ménagères. Je vous épargne le nombre de coups de fils passés, d'interlocuteurs différents.

Si vous pouvez me contacter pour d'éventuels conseils sur la suite à venir et je souhaitais surtout vous prévenir des agissements de cette agence immobilière (qui je pense n'est pas la seule). Merci

Les meublés

From: XXX
Sent: Friday, September 23, 2011 5:31 PM
To: contact@adil75.org
Subject: Message envoyé depuis votre site Adil75

Message:

Bonjour,

Je loue un appartement meublé à partir du 01/10/2011; Le gestionnaire du bien me demande 300€ pour faire l'état des lieux. Est ce légal pour un logement meublé. Le montant ne figure pas dans le contrat de location.

Merci de vos informations

Salutations

ANNEXE - LA LOCATION

Les meublés

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivants :

Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de : 12 mois renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de 1 an faute de congé préalable.

Date de prise d'effet

Le contrat prendra effet le : 01/08/2010.

Montant des paiements

	<i>Somme en toutes lettres</i>	<i>Somme en chiffres</i>
LOYER MENSUEL	Deux mille cent euros	2100,00 €
TAXE ADDITIONNELLE		
CHARGES MENSUELLES		
TOTAL MENSUEL	Deux mille cent euros	2100,00 €

Termes de paiement

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le premier de chaque mois, entre les mains : Q soit du bailleur, soit de

Révision du loyer

Le loyer sera révisable chaque année le premier du mois d'août

Dépôt de garantie

<i>Somme en chiffres</i>	3900,00€
<i>Somme en toutes lettres</i>	Trois mille neuf cents euros

Clause particulière (le cas échéant)

Le loyer a été ramené de 2100 € charges comprises à 1950 € charges comprises en échange de l'engagement du locataire, de rester un an minimum. En cas de départ anticipé avant la date du 31/07/2011, le loyer sera recalculé sur la base de 2100 € charges comprises.

Documents annexés

- 0 État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier)
- 0 Liste des réparations locatives fixées par le décret 0*87-712 du 26 août 1987.
- 0 Inventaire du mobilier (en ou de location meublée).
- 0 Acte de caution solidaire, le cas échéant Nom des cautions :
M et Mme D. et M et Mme P. conjointement solidaire

ANNEXE - L'ACCESSION

Souplex

From: XXX
Sent: Thursday, September 08, 2011 4:56 PM
To: contact@adil75.org
Subject: Message envoyé depuis votre site Adil75

Message:

Mon fils loue un appartement a Paris constitué d'une pièce principale au rez-de-chaussée et d'une salle d'eau et cuisine en sous-sol. Nous venons de nous rendre compte que ce logement est décrit sur le bail comme un duplex et non pas un souplex (terme que nous ne connaissons pas). La description des lieux ne précise aucunement que les pièces soient en sous-sol (il est évident qu'il a pris cet appart en sachant qu'une partie était en sous-sol). De plus les dégradations en sous-sol sont catastrophiques car les aérations ne sont pas pourvues de VMC mais sont de simples grilles d'aérations (éclatement des murs, humidité, moisissures...).

Ayant pris la décision de quitter cet endroit pour des raisons de santé (allergies plus importantes depuis son entrée dans les lieux) peut-on réduire le préavis de départ en invoquant ces problèmes ?

ANNEXE - LA COPROPRIÉTÉ

Les impayés et la solidarité

G
Administrateurs de biens

DIFFUSION GENERALE

Paris, le 14 Juin 2011

N/Réf: PM 11.06.40575
Email :

Immeuble : 44 Rue XXX

Objet : Appel de fonds exceptionnel

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint avec l'appel de fonds du 3 trimestre 2011 un appel exceptionnel rendu indispensable du fait de la défaillance de certains copropriétaires.

Nous avons en effet dans votre immeuble environ 35 000 euros de copropriétaires débiteurs à ce jour.

La trésorerie de l'immeuble se trouve de ce fait en difficulté et à défaut du règlement de cet appel nous ne serons plus en mesure de régler les factures de l'immeuble.

Les trois principaux impayés concernent Mme et M.....

- Concernant M... celui-ci a été condamné par Jugement du TGI au 17 Décembre 2010 à régler à la copropriété 11 571.12 euros en principal. Nous n'avons pu obtenir le règlement de cette somme à ce jour.

- Concernant Mme... un Jugement du TGI de Paris du 17 Décembre 2010 également l'a condamné au paiement de 10927.12 euros en principal. Certains règlements nous sont parvenus, mais la dette reste à ce jour de 7 894.02 euros.

- Enfin, M... également été condamné à la somme de 6 030.02 euros par un Jugement du TGI du 07 Janvier 2011 sa dette est à ce jour de 8 853.37 euros.

Nous vous remercions de bien vouloir régler le solde figurant sur la partie intitulée relevé de compte et surlignée en Jaune, laquelle inclut la provision sur charges du 3ème trimestre et l'appel de fonds exceptionnel.

Veillez croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

ANNEXE - LA COPROPRIÉTÉ

La délégation au conseil syndical

From: XXX
Sent: Monday, July 11, 2011 10:06 AM
To: XXX@adil75.org
Subject: pratique abusive copropriété

Message:

Dans le cadre de son activité, le conseil syndical de notre copropriété profitait de la délégation allouée par l'assemblée générale annuelle en matière de travaux par l'article 26 du décret du 17 mars 1967, pour dépasser très largement le montant autorisé (1 000 euros), en faisant exécuter à maintes reprises différents chantiers, dont le budget n'excédait pas à chaque fois ces 1 000 euros.

La fusion des cabinets de syndic

From: XXX
Sent: Monday, July 18, 2011 10:06 AM
To: XXX@adil75.org
Subject: changement de syndic

Message:

Notre syndic vient d'être racheté par un gros syndic sans que nous en soyons informés.

Que pouvons nous faire contre cette pratique qui nous a empêché de choisir le syndic que nous désirions.

Les travaux réalisés par les copropriétaires dans les parties communes

From: XXX
Sent: Saturday, October 22, 2011 10:18 AM
To: contact@adil75.org
Subject: travail par les copropriétaires dans les parties communes

Message:

Bonjour,

Je viens vers vous car certains copropriétaires de mon immeuble souhaitent refaire, eux-même, la peinture dans notre cage d'escalier. Immeuble de 6 étages. Mon problème est surtout une question de sécurité et assurance. Aucune de ces personnes n'est dans le bâtiment.

Que puis-je faire pour arrêter ces travaux ou me dégager de toute responsabilité ?

Merci de toute aide que vous pourriez m'apporter.

contact presse :

Dominique NOEL
dominique.noel@adil75.org
01 42 79 50 56

décembre 2011

