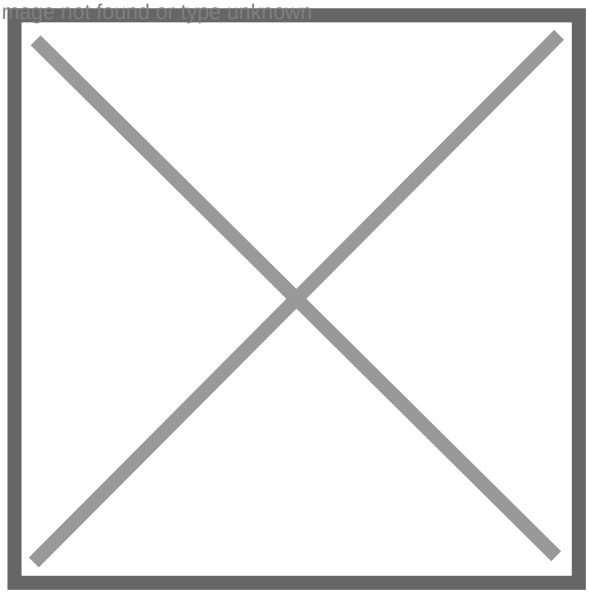
Image not found or type unknown



Contentieux Propriétaire-Agence-Locataire Caution

Par **RezPe7**, le **06/10/2017** à **12:50**

Bonjour a toutes et tous , je me tourne aujourd'hui vers vous car je ne sais que faire dans ma situation et envisage un recours en justice .

Je vais essayer de brièvement détailler l'historique de la situation :

Locataire avec ma concubine d'un studio , nous désirions emmenager dans une trouvaille avec une chambre et jardin supplémentaire (super pour un couple et un chien) .

Jusqu'ici pas de probleme , les propriétaires nous ayant toujours garanti que le jour ou nous souhaiterions partir , nous les préviendront en premier car ils souhaitaient vendre leur bien .

Ce que nous fîmes , mais la réaction ne fut pas la meme que ce qui était prévu . Ils nous informerent de passer par l'agence , ne souhaitant plus vendre leur bien , et au passage nous signifiant bien que nous leurs devrions 3 mois de préavis .

Sans nous enerver , nous leur firent comprendre que nous étions hautement déçu de leur malhonneteté et que nous sommes des personnes de parole , quand on dit quelque chose on s'y tien ou alors on ne dit rien . Ce n'est pas le cas de tout le monde me direz vous , et il est dans leur droit de ne plus vouloir vendre leur bien .

L'irritation ici est simplement humaine et decevante de voir un couple de personnes agées (+80) se moquer du fait de placer un couple de jeunes (24ans) dans une certaine difficulté financiere avec un loyer+honoraires d'avance sur notre nouvel appartement à regler , en même temps que le mois de préavis sur l'ancien appartement . Car en effet nous vivons a

Gardanne , Zone de Sécurité Prioritaire , ou le préavis n'est que d'un mois .

Bref passons , là n'est pas le souci , nous quittons donc le logement a la date du 6 juin 2017 et commençons notre nouvelle vie dans notre nouveau logement , pour le plus grand bien de la famille . Nous rendions l'ancien logement tel qu'a notre arrivée , les propriétaires ne souhaitant plus (contrairement a leur dires encore une fois) conserver certains aménagements ou équipements . Nous leurs avons donc laissés un triple porte-serviette et un porte rouleau WC car nous ne voulions pas abimer les murs de salle de bain .

L'état de sortie fut organisé le 24 juillet , date de fin de préavis , avec aucune retenue mentionnée et même les porte serviette et porte PQ mentionnés comme ajout .

Quelle surprise de recevoir le 10 Septembre un courrier de notre agence , notre bailleur , comportant noter chèque de caution grandement diminué de son montant original , mais aussi une expertise NON DATEE (du même expert de l'état des lieux de sortie) qui nous indique retenir des charges sur notre chéque de garantie .

Les retenues ? Le porte serviette et le porte PQ , une fayence brisée dans la salle de bain et pour finir une robinetterie défaillante . Un total de 70€ et quelques .

Nous répondîmes a l'agence (FONCIA) via Recommandé avec AR , que nous nous opposions a ces retenues demandées (nous l'avons su) par nul autre que la fille de la propriétaire , celles-ci n'étant pas mentionnées sur l'état des lieux de sortie , et intervenant bien apres la date de fin de préavis . Nous ajoutions que cette expertise aurait pu intervenir n'importe quand n'étant pas datée , et que nous avions quitté le logement avant meme notre préavis , n'étant pas responsable des dégradations constatées (tout d'abord apres notre départ mais surtout apres l'état des lieux de sortie) , le tout en leur joingnant le chéque en les priant de faire leur travail correctement et de nous rendre la totalité de la somme .

Et je viens a vous aujourd'hui en vous suppliant de nous aider , car je ne vois aucune autre solution que d'aller secouer et cogner des tronches , ces mêmes tronches qui nous prennent pour des imbéciles en se renvoyant la balle .

En effet nous venons ce matin de reçevoir un courrier de notre agence nous signifiant qu'ils ne possèdent plus la gestion de l'appartement , en gros qu'ils s'en foutent et que ce n'est pas leur probleme . Or ça l'était bien lorsqu'ils m'ont imputé ces retenues et ce sont bien eux qui me rendent ma caution .

Ils nous signifient aussi qu'ils ont donc adressé mon LRAR aux propriétaires et leurs laisse le soin de me répondre .

Ah et ils nous renvoient aussi notre chèque , dont le montant n'a pas bougé d'un poil .

J'en viens a vous , suis-je fou et sommes-nous en tort , ou ai-je bien raison car j'ai l'impression d'avoir fait tout ce qu'il fallait , et correctement qui plus est (administrativement et humainement) . Nous avons organisé 3 visites avant l'état des lieu de sortie afin d'etre sur que rien ne nous serait imputé . Pour moi cela est trop facile d'envoyer un courrier non daté et de retenir des choses 2 mois apres la fin de location , sans preuve ni concordance avec les documents faisant foi , en l'occurence ici l'état des lieu de sortie . Je me dis que les propriétaires et l'agence sont de mèches et nous sommes les couillons de l'histoire . L'agence est bien présente pour me retenir des frais sur ma caution et prendre en compte les

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

demandes des propriétaires , mais fait la sourde oreille et me renvoie vers le propriétaire lorsque je m'adresse a eux .

Je ne comprend surtout pas pourquoi ils préviennent les propriétaires et en gros me disent de gérer avec eux , car c'est a l'agence que je louais mon logement et mon chéque est a leur nom ...

En vous remerciant d'avoir pris la peine ne serait-ce que d'avoir lu mon énorme rédaction . En esperant avoir une solution sous peu . Amitiés a tous .

Par **Lag0**, le **06/10/2017** à **13:31**

Bonjour,
Tout d'abord, je ne comprends pas votre différent avec l'intention qu'avait le propriétaire de vendre le logement et son changement d'avis. Car même s'il n'avait pas changé d'avis et qu'il souhaitait toujours vendre, cela ne vous dégageait en rien de votre obligation de payer loyer et charges jusqu'au terme de votre préavis, même si vous partiez avant.

Concernant les sommes retenues sur votre dépôt de garantie (et non caution), seules les dégradations mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie peuvent donner lieu à retenues.
Il faut donc vérifier, point par point, sur ces documents.
Déjà, vous dites que le porte serviette et papier toilette sont bien notés sur l'état des lieux de sortie, donc le bailleur est en droit de les faire retirer et remettre en état les murs à vos frais.
Pour la faïence cassée, il faut regarder si c'est noté, si cela ne l'est pas, vous n'avez pas à payer la réparation.
Bien entendu, les sommes retenues doivent être justifiées par devis ou facture de professionnel.

Pour ce qui est du responsable, propriétaire ou agence, c'est toujours le propriétaire qui reste le responsable. L'agence n'est que son mandataire et agit en son nom. Elle vous a bien renseigné sur ce sujet, c'est vers le propriétaire et lui seul que vous devez vous tourner, y compris pour une éventuelle procédure judiciaire et non vers l'agence.

Par **RezPe7**, le **06/10/2017** à **13:48**

Bonjour , tout d'abord je ne comprends pas que vous ne compreniez pas notre premier différents , quand on a une parole on s'y tient c'est ma façon de voir la vie . Le fait est que ces même propriétaires nous ont prévenus de leur changement d'avis lorsque nous les avons prévenus de notre intention de partir . Il n'y a aucun différent d'un autre ordre que l'humain , pour moi aucune différence comme vous le dîtes , mais la personne ne tient pas sa parole et est donc malhonnête et ne mérite pas mon respect . Si je vous dis que demain je passerai vous voir a 14h , je serait la a 14h . Si je ne suis pas la ou si il faut me contacter pour que je vienne , je suis un menteur et ne mérite aucun crédit .

Concernant les retenues , j'ai déja étudié les documents et les retenues ne figurent ni sur le

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

document d'entrée , ni sur le document de sortie , hormis la présence du porte serviette et papier WC . Pour étayer ma pensée et ma façon d'être , ceux ci auraient pu tres bien aussi me demander gentilment de les retirer s'ils ne les voulaient pas et de tout remettre au propre , ce que j'aurais fait de bon coeur . Et entre nous , dans un appartement dépourvu de ces équipements , je ne voit pas en quoi ils dérangent , si ce n'est pour me retenir des provisions .

La faïence et le robinet ne sont pas notées et le seul document qui m'a été fourni est un document de l'expert (qui se charge de l'état des lieux) qui indique les sommes et les retenues qui me sont imputées . Aucun devis ni facture .

Je comprends ce que vous dîtes mais alors pourquoi mon agence m'a toujours dit de voir avec eux et ce depuis le début ? Et lorsque je voit avec eux on me renvoie vers les propriétaires . Enfin je suis vraiment déboussolé et ai vraiment l'impression d'etre le dindon de la farce qui s'il ne dit rien se voit dérobé de l'argent . Et oui je pèse mes mots , c'est une escroquerie , UN VOL , je n'ai mot a dire et l'on se sert sur mon argent sans rien me demander ni me dire , pour moi je voit toutes les similitudes avec un VOL en bonne et due forme .

En tout cas merci pour vos réponses , je vais me rendre a la maison du droit de ma commune et voir comment engager une procédure , documents en mains , faisant foi de ma bonne volonté , de mon honneteté et de mon respect des regles et procédures fidelement a ma personne au quotidien . Malheureusement , j'ai bien l'impression que le domaine immobilier est un monde d'enfoirés sans scrupules . On ne voit pas d'inconvénient a mettre les gens dans la merde pour quelques sous .

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **06/10/2017** à **14:30**

Bonjour, le pot de garantie est détenu par le bailleur c'est donc avec lui qu'il faut voir. L'agence, que le propriétaire paie, est là pour la gestion Durant le bail. Vous deviez rendre le bien en conformité avec l'état des lieux d'entrée, sans document d'accord avec le bailleur, il vous fallait enlever le porte serviette et le porte PQ et reboucher soigneusement . Sur ce sujet votre propriétaire respecte la loi à la lettre comme elle a été prévue par nos politiques. Pour ce qui est de la faïence et la robinetterie, puisque rien n'est noté dans l'état des lieux de sortie, vous êtes en droit de refuser de payer surtout qu'il n'y a pas de devis ou factures, comme l'exige la loi. Vous faites donc une LRAR à votre bailleur en le mettant en demeure de vous restituer le dépôt de garantie sans déduire la faïence et la robinetterie et cela sous huitaine, sans quoi vous saisies le tribunal pour obtenir le remboursement, pénalités de retard comprises, cordialement

Par **Lag0**, le **06/10/2017** à **17:04**

[citation]Bonjour , tout d'abord je ne comprends pas que vous ne compreniez pas notre premier différents , quand on a une parole on s'y tient c'est ma façon de voir la vie . Le fait est que ces même propriétaires nous ont prévenus de leur changement d'avis lorsque nous les

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

avons prévenus de notre intention de partir . Il n'y a aucun différent d'un autre ordre que l'humain , pour moi aucune différence comme vous le dîtes , mais la personne ne tient pas sa parole et est donc malhonnête et ne mérite pas mon respect . Si je vous dis que demain je passerai vous voir a 14h , je serait la a 14h . Si je ne suis pas la ou si il faut me contacter pour que je vienne , je suis un menteur et ne mérite aucun crédit .[/citation]
Nous ne savons pas exactement ce que vous avait promis le bailleur, d'où mon incompréhension si c'était seulement que vous étiez le dernier locataire avant qu'il vende.
Comme déjà dit, que le bailleur vende ou pas, cela ne change rien légalement pour vous et vos obligations de respecter le préavis.
Au passage, je vous rappelle que la loi 89-462 qui fixe le préavis est d'ordre public, ce qui signifie que, théoriquement, on ne peut pas y déroger, même par accord...

[citation]
Concernant les retenues , j'ai déja étudié les documents et les retenues ne figurent ni sur le document d'entrée , ni sur le document de sortie ,[/citation]
Les "retenues" n'ont pas à figurer sur les états des lieux. Un état des lieux décrit simplement l'état du logement. On n'y indique pas quelle suite sera donnée.
C'est en comparant l'état des lieux d'entrée et de sortie que l'on met en évidence, ou pas, les dégradations commises par le locataire. Ce sont ces dégradations qui peuvent donner lieu à retenues sur le dépôt de garantie au titre des remises en état (sur devis ou facture).

Si les retenues qui vous ont été appliquées ne sont pas justifiées, vous commencez par envoyer au bailleur (propriétaire) une LRAR de mise en demeure de vous rendre les sommes indument retenues sous 8 jours, et sans effet, vous saisissez le tribunal d'instance pour une injonction de payer.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés