



Déménagement, problème d'état de lieu

Par **ayuan**, le **23/08/2013** à **13:31**

Bonjour,

J'ai eu un petit conflit avec une agence d'immobilier, voici ma situation.

J'ai loué mon ancien appartement (T1) chez cet agence à Montpellier, pour avoir plus d'espace, avec ma copine, nous avons loué un nouveau appart dans la même agence. Pour le nouveau appart, nous avons déjà payé le frais d'agence, la caution, et en cours de validation de notre garant bancaire (entre temps, nous avons déjà un contrat de réservation, et le contrat "définitif" sera prêt dans peu de temps). Nous sommes en train de déménager.

Le problème est relié avec l'ancien appart. Normalement, nous avons prévu de retourner l'appart vers le 1er septembre, et nous n'avons pas du tout commencé à faire le ménage.

Le plafond dans la cuisine a été abîmé, à cause de l'humidité, la peinture s'est détachée. Le mur dans la cuisine aussi, à cause de notre faute, on a un chat et on a gardé les vélos dans la cuisine, du coup, la peinture du mur est abîmée aussi.

Avec une fille de l'agence, elle a demandé et ils m'ont promis oralement que, si on habite dans l'appart pendant 4 ou 5 ans, normalement ils vont demander les propriétaires de s'occuper de la peinture, et on est d'accord que je m'occupe pas de refaire la peinture.

Aujourd'hui, pendant une visite d'appart, amenée par une autre dame d'agence, elle est pas du tout contente de voir l'état d'appart. Bien sûr, vous imaginez l'état pendant le déménagement...Elle a menacé ma copine, en disant que c'est totalement notre faute, et les propriétaires vont pas refaire les peintures, etc. (je détailles pas ici...) Elle dit qu'ils vont prendre l'argent que j'ai déposé dans la banque pour la caution, et ce qui est encore plus

grave, elle nous a menacé avec le nouveau contrat qu'on a signé récemment, en disant qu'ils vont informer le propriétaire pour ne pas nous le nouveau appart à nous...

Voici la situation, ce que je voudrais renseigner :

- si je demande à l'agence (bien sûr pas par la même dame) de me donner une "attestation" comme quoi ils vont demander le propriétaire de refaire la peinture, est-ce que l'agence peut toujours refuser de ce faire ?
- dans cette condition-là, l'agence a le droit de toucher ma caution bancaire ?
- ils ont le droit d'annuler mon contrat actuel avec eux? Sachant que nous sommes allés effectuer toute la démarche pour la caution bancaire, assurance d'habitation, le frais d'agence, et en plus, le déménagement.
- C'est quoi notre droit dans cette condition-là, comment nous pouvons nous protéger en tant que locataire.

Merci beaucoup

cdt

Par **Lag0**, le **23/08/2013** à **13:40**

Bonjour,

Pour l'ancien logement, vous devez le rendre dans le même état que vous l'avez trouvé à votre arrivée. Les états des lieux d'entrée et de sortie font foi. Toute dégradation constatée par comparaison de ces deux documents sera mise à votre charge et le bailleur pourra donc retenir sur votre dépôt de garantie le coût de remise en état, voir vous demander un supplément si celui-ci ne suffit pas.

Tout arrangement pris à l'oral n'a malheureusement pas de valeur légale, du moins il faudrait arriver à prouver l'existence de cet accord.

Pour le nouveau logement, tant que vous n'avez pas entre les mains le bail signé par le bailleur, vous n'avez aucune certitude de pouvoir obtenir le logement. Je vous rappelle au passage que le bailleur n'a pas le droit de vous demander la moindre somme d'argent tant que le bail n'est pas signé. Il n'existe pas de réservation légale d'un logement, c'est le bail qui en tient lieu.

Par **ayuan**, le **23/08/2013** à **14:01**

Merci Lag0 de votre réponse.

Pour notre part, on était prêt pour refaire la peinture, et remettre en état initial de l'appart, et on est aussi conscient qu'il peut avoir des choses à payer si jamais on n'arrive pas à remettre tout en état.

Par contre, si nous demandons à l'agence une attestation, en prouvant qu'ils sont d'accord pour demander les propriétaires de faire la peinture, est-ce que cela va prendre en compte?

Et, vous avez mentionné :

"le bailleur n'a pas le droit de vous demander la moindre somme d'argent tant que le bail n'est pas signé"

Dans notre cas, c'est une agence qui joue un rôle intermédiaire entre les propriétaires et les locataires, sur la papier qu'ils ont donné, c'est bien une "réservation", et le frais d'agence a bien été enlevé de mon compte, si jamais l'agence refuse de signer le contrat définitif, est-ce que nous pouvons protéger nos droit avec le contrat de "réservation" et le record de mon compte?

Merci bien