



Litige avec l'agence pour restitution partielle du dépôt garantie

Par **Manlay**, le **26/01/2013** à **19:06**

Bonsoir,

Après avoir quitté notre appartement le 10/12/12 et fait l'état des lieux le jour même avec la société OPERA GROUPE, nous venons de recevoir la restitution de notre caution. La caution s'élevait à 690 euros et à notre grand étonnement on nous retire 237 euros de frais de remise en état. Je précise que l'état des lieux s'est très bien déroulé et que la personne envoyée par OPERA GROUPE nous a dit à la fin que l'appartement était en très bon état et que mis à part une petite fuite au niveau de la douchette tout était ok. Or, surprise! Ils ont envoyé un chiffrage à l'agence Faure Immobilier où il est question de "remplacement de lavabos sur consoles, en porcelaine vitrifiée blanc. Robinetterie et vidage conservés." !!!! Nous sommes très surpris et ne comprenons pas, car l'appartement date de 2005 et les lavabos sont de ce fait en excellent état! Il est vrai que l'expert qui a fait l'état des lieux avait noté "fissure" au niveau d'un lavabo. Cette fissure est placée derrière le mitigeur et est à peine perceptible. On lui a dit que cette fissure a toujours été là et elle nous a répondu que c'est certainement à la pose que cela avait dû se produire. Elle le note quand même pour les nouveaux locataires, afin qu'ils n'aient pas de soucis. Par ailleurs au niveau de l'état des lieux de la salle de bains tout est coché "BE"! Nous ne comprenons pas comment après coup cette personne ait pu conseillé le changement des lavabos. Car cette fissure n'est pas de notre fait et de plus elle n'occasionne aucune fuite et ne se voit pas. En contact avec les nouveaux locataires, ils n'y a eu aucun travaux effectués! Nous avons essayé de parler avec quelqu'un de l'agence mais personne ne souhaite nous répondre! On nous dit qu'il faut faire un mail! C'est incroyable! Nous avons des soucis avec cette agence depuis qu'on a déposé notre préavis! Quel est notre recours? On a l'impression d'être victime d'une arnaque, que faire?

Merci pour vos réponses

Manlay, Grenoble

Par **cocotte1003**, le **26/01/2013 à 19:24**

Bonjour, si cette fissure n'est pas notée dans votre état des lieux d'entrée, mais bien sur celui de sortie, elle est réputée être de votre fait, le bailleur a donc tout à fait le droit de faire changer le lavabo du moment qu'un justificatif (facture ou devis) vous a été fourni, cordialement

Par **Manlay**, le **26/01/2013 à 19:43**

Elle n'a pas été notée sur l'état des lieux d'entrée car elle est limite invisible et de plus elle ne nécessite aucunement le changement du lavabo! Par ailleurs sur l'état des lieux, au sujet du lavabo tout est noté BE (revêtement, mélangeur, bonde, siphon et joints). L'expert a bien dit que mis à part la petite fuite au niveau du flexible ou on pouvait éventuellement nous embêter, tout le reste était bon. Donc qui fait le rapport par la suite et un chiffrage abusif?

Par **cocotte1003**, le **26/01/2013 à 19:48**

seul le lavabo vous est décompté, le bailleur est tout à fait dans son droit même s'il n'y a pas de fuite, son bien est détérioré et a donc perdu de la valeur surtout qu'un lavabo cela peut rester en place de nombreuses années, cordialement

Par **Manlay**, le **26/01/2013 à 20:11**

Merci pour votre réponse! Finalement le bailleur a tous les droits et peut très facilement imputer des frais qui ne sont pas du fait du locataire, tout ça parce qu'il n'a pas été noté un détail sur l'état des lieux d'entrée. Je pense que si on avait pris une loupe et fait le tour de l'appartement, il aurait tout fallu changer!! Je trouve cela abusé! C'est vraiment du vol déguisé! Par contre sur notre état des lieux d'entrée, il était noté de nombreuses fissures sur porte chambre 1, chambre 2, carrelage cuisine fissuré, et j'en passe...et pour autant on ne leur a rien retenu sur la caution (aux précédents locataires qui ont été les premiers à vivre dedans et qui sont restés seulement 2 ans)! Nous sommes restés 4 ans, avons bien entretenu l'appartement que nous adorions, et on nous "cherche la petite bête"! C'est pitoyable... Nous sommes vraiment écoeurés de cette situation et de la façon dont l'agence traite ses anciens locataires!

Nous espérons quand même trouver une solution à l'amiable, pensez-vous que cela soit possible?

Merci pour votre réponse,
Cordialement

Par **cocotte1003**, le **26/01/2013 à 20:15**

voyez directement avec le bailleur pour un accord amiable mais il est dans son bon droit.
L'état des lieux d'entrée est tres important pour le locataire, il ne doit pas etre fait à la va vite.
Pensez toujours à noté par écrit tout vos accords, cordialement

Par **Manlay**, le **26/01/2013 à 20:30**

Je pense qu'il est impossible de tout voir à l'état des lieux, notamment ce genre de fissure microscopique cachée derrière un mitigeur... Donc il y aura toujours de bonnes occasions au bailleur de facturés des changements en ce basant sur ce genre de détails... L'arnaque est grosse comme une maison mais la loi est du coté du bailleur et c'est bien malheureux! Car je sais que nous sommes nombreux dans ce cas là, à être victime de ces abus! Mais merci quand même de vos conseils,
Cordialement

Par **cocotte1003**, le **26/01/2013 à 20:33**

ne vous inquiétez pas les bailleurs aussi ont de tres mauvaises surprises de détérioration sinon il n'aura jamais besoin de faire des travaux de remise à neuf, cordialement

Par **Manlay**, le **26/01/2013 à 20:41**

Bien entendu quand c'est justifié, il est tout à fait normal qu'ils puissent agir et remettre en état au frais du locataire! Mais nous ne sommes pas de mauvaises foi et j'estime que notre réclamation est tout à fait justifiée et défendable! Si l'on avait détérioré quoi que ce soit, je peux vous assurer que nous aurions fait le nécessaire avant même l'état des lieux...
Cordialement