



## Retenue des reparations locatives. précisions

-----  
Par Visiteur

Bonjour... J'ai résilié récemment mon bail locatif auprès de F, en proposant d'installer à ma place un ami, prêt à occuper l'appartement en l'état et à prendre à sa charge les petits travaux de rénovation de manière à m'éviter les désagréments d'une sur-facturation de ces travaux... L'agence m'a donné son accord verbal, et mon ami a signé son bail des ma remise des clés, et suite à l'état des lieux de sortie, le 5 Aout 09... Je viens de recevoir un pli de foncia me demandant de régler 1000 euros de frais de remise en état de l'appartement (lessivage, ménage...), alors que mon ami occupe les lieux depuis plus d'un mois, et qu'aucun des "travaux" mentionnés n'ont été effectués, et ne le seront probablement jamais... Est-il légal pour une agence, de ne pas effectuer ces travaux avant l'entrée officielle du nouveau locataire? ai-je un moyen de contester ce qui me paraît être une malhonneteté éhontée? Merci de votre réponse

-----  
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Est-il légal pour une agence, de ne pas effectuer ces travaux avant l'entrée officielle du nouveau locataire? Si je comprends bien, ces travaux de remise en état devaient être effectués par votre ami nouveau locataire. Avez-vous signé un document avec l'agence attestant de ce fait?

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Malheureusement, non... J'ai probablement fait preuve d'aveuglement... Néanmoins, j'ai comme témoins mon co-locataire de l'époque, ainsi que le nouveau locataire, présenté par nos soins à l'agence, qu'un arrangement avait été passé comme quoi le nouvel arrivant prenait l'appartement en l'état, en échange de quoi il était prioritaire... La preuve en est qu'il a aménagé le lendemain de mon état des lieux de sortie, sans qu'aucun travaux ne soit entamé, et ne le sera jamais. Foncia n'a fait qu'augmenter son loyer de 400? à 580?, a économisé les temps de visite pour l'appartement (c'est moi-même et mon co-locataire qui nous en sommes chargés), et essaie de me facturer des travaux inexistantes... en gros, elle gagne sur tous les points, et ne voit pas passer un arrangement avec nous. Un détail peut être important, l'état des lieux d'entrée du nouvel arrivant a eu lieu le lendemain de mon état des lieux de sortie, il est donc identique et prouve que l'agence a remis le logement en location sans effectuer aucun travaux... Merci de votre attention

-----  
Par Visiteur

Monsieur,

a économisé les temps de visite pour l'appartement (c'est moi-même et mon co-locataire qui nous en sommes chargés),

L'agence n'est pas dans l'obligation d'accompagner les potentiels locataires lors des visites.

Par ailleurs, l'agence n'est nullement dans l'obligation d'effectuer des travaux avant la prise des lieux par le nouveau locataire.

Le souci est que si votre état des lieux sortant mentionne des dégradations ou des travaux de ménage à faire, l'agence malheureusement peut vous les facturer.

Si vous souhaitez contester cette facturation vous pouvez saisir le tribunal d'instance et faire valoir vos témoignages (le juge les appréciera).

Avez-vous le décompte des éléments facturés par l'agence?

Est-ce que vous avez bien signé l'état des lieux sortant?

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Oui, j'ai signé l'état des lieux, oui, j'ai le détail de leur facture, y compris le déplacement et prise en charge des corps de métiers (qui, je le rappelle, ne se sont jamais déplacés)  
Parmi les réparations facturées, figurent un nombre important de "lessivages de portes", un "détartrage de toilettes", un changement de boîte aux lettres (à nos frais???), le changement des 3 serrures (???)... etc  
Je tiens à signaler que j'occupais les lieux (en alternance avec mon co-locataire) depuis 8 ans, et je m'étonne que certaines usures (joints silicones, détartrages...) soient encore à mes frais...  
Le refus de la part de foncia d'admettre que nous avons un accord verbal que j'ai scrupuleusement respecté reste, néanmoins, ce qui me revolté le plus, tout en ayant bien conscience de ma légèreté d'avoir cru pouvoir faire confiance à ces gens-là, sans exiger de traces écrites.  
Je ne peux pourtant me résigner à leur régler une somme correspondant à des travaux qui n'auront jamais lieu...  
Merci

-----  
Par Visiteur

Monsieur,

Je comprends bien votre énervement.

Parmi les réparations facturées, figurent un nombre important de "lessivages de portes", un "détartrage de toilettes", un changement de boîte aux lettres (à nos frais???), le changement des 3 serrures (???)... etc  
Si ces "réparations" correspondent à l'état des lieux vous ne pouvez pas les contester. Autrement dit si par exemple l'état des lieux mentionne que les toilettes sont entartrées, l'agence a le droit de vous facturer cette "réparation".  
Bien que l'agence facture certaines réparations elle n'est pas dans l'obligation pour autant de réaliser les dits travaux car cela dépend du propriétaire.  
Cependant le nouveau locataire est en droit d'exiger les réparations.

Je m'étonne que certaines usures (joints silicones, détartrages...) soient encore à mes frais...  
Ce sont certes des usures mais dont la remise à neuf vous incombait. Ce qui n'est pas le cas par exemple du jaunissement des murs.

Je ne peux pourtant me résigner à leur régler une somme correspondant à des travaux qui n'auront jamais lieu...  
Si vous souhaitez contester le rendu de votre dépôt de garantie vous pouvez saisir le juge de proximité en matière civile.

Le refus de la part de foncia d'admettre que nous avons un accord verbal que j'ai scrupuleusement respecté reste, néanmoins, ce qui me revolté le plus, tout en ayant bien conscience de ma légèreté d'avoir cru pouvoir faire confiance à ces gens-là, sans exiger de traces écrites.  
Si vous souhaitez les affronter sur ce point vous pouvez saisir le Tribunal d'instance.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Bon, tout cela ne me rassure pas beaucoup... En tous cas, merci pour vos réponses, cordialement

PS: Si vous avez les coordonnées d'un Marabout-jeteur de sort digne de confiance, n'hésitez pas à me transmettre ses coordonnées...

-----  
Par Visiteur

Cher Monsieur,

Au moins toute cette histoire ne vous aura pas fait perdre le sens de l'humour (et je dois dire que de nos jours cela devient rare).  
Je n'en ai pas sous la main et malheureusement si j'ose dire car j'en aurais également bien besoin.

Je comprends je vous assure votre colère et suis désolée que les choses aient pris cette tournure.  
Encore une fois si vous considérez que la facturation de certains travaux ne correspondent pas avec l'état des lieux vous pouvez saisir le juge de proximité.  
Il faut vraiment être très vigilant lors de signature de contrat et essayer autant que faire se peut d'acter tout ce que le bailleur vous propose.

En espérant que tout aille pour le mieux.

Bien cordialement

-----

Par Visiteur

Merci encore... Bonjour chez vous

-----

Par Visiteur

Merci à vous de nous avoir accordé votre confiance.

Bien cordialement