



Litige avec Foncia -non restitution du dépôt de garantie

Par **Dujul**, le **07/09/2010** à **10:24**

Bonjour à tous,

Ancien locataire d'un appartement à N... géré par l'agence Foncia et que j'ai quitté en juin après 6 ans d'occupation, j'ai reçu un courrier m'annonçant que non seulement on ne me rendrait pas mon dépôt de garantie de 1200 euros (2 mois de loyer), mais qu'en plus, on me réclamait un surplus de quelques euros (bref, comme par hasard, pile poil mon dépôt de garantie).

Si de nombreux points sont déjà fortement contestables (et à mon avis à la limite de la légalité) au regard de la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie (ex : il n'est tenu aucun compte des 6 ans d'occupation du logement, et de l'usure normale), d'autres sont totalement abusifs, quelques exemples : il m'est compté 150 euros pour le remplacement de la serrure de la porte palière au motif qu'il manquait une des clés, alors que j'avais remis un jeu de clé à une personne de l'agence l'avant-veille de l'état des lieux pour permettre les visites en mon absence !!)

150 euros pour un changement complet de lavabos pour un éclat et une petite fissure sur le rebord.

Ou encore 75 euros pour "réfection" d'une planche en mélamine d'un meuble de cuisine... alors qu'indiqué EU dans l'EDL d'entrée et de sortie, donc sans changement.

Sans compter des lessivages de portes à 15 euros la porte, alors que marquées sans changement dans l'EDL (EU à EDL d'entrée, et EU dans l'EDL sortie).

Et ça sur deux pages, pour un total, bien évidemment du montant de mon dépôt de garantie.

Je pense que mon dossier est solide et ma contestation on en peut plus légitime.

J'ai les EDL qui parlent pour moi, la preuve (photocopie des clés + numéro AR + mails) que j'avais bien déposé les clé l'avant-veille de l'EDL de sortie, des attestations de mon proprio et d'un voisin.

Mais je manque de vocabulaire, de textes de lois... et ne sait comment présenter la chose pour avoir gain de cause.

Comment évoquer le fait qu'ils auraient dû tenir compte de l'usure normal, et de la vétusté ? (l'expert indépendant qui a fait l'état des lieux m'a expliqué qu'un décalage d'une colonne dans le constat d'état des lieux (ex : de "bon état" à "état usagé" était normale)

Mais existe-t-il des normes, des barèmes, un texte de loi précis à ce sujet?

Pouvez-vous m'aider à bien présenter ma lettre AR ?
Connaissez-vous des associations que je pourrai contacter ?
Je suis déterminé à aller jusqu'au bout (tribunal s'il le faut)

En vous remerciant par avance,

Jul.

Par **Domil**, le **07/09/2010** à **12:05**

Déjà un point important, ils n'ont pas à tenir compte de la vétusté.

Par exemple, le lavabo : vous l'avez dégradé, et même s'il avait 30 ans, ils sont totalement en droit de le remplacer.

Concernant l'usure normale : ni la saleté, ni une tache, ni une brulure etc., ne sont de l'usure normale.

Ce qui est indiqué en "état d'usage" sur l'état des lieux de sortie ne peuvent faire l'objet d'une réparation.

Concernant les clefs : vous devez rendre

- au moins un jeu de clefs
- le même nombre de clefs qu'indiqué dans l'état des lieux d'entrée.

S'il n'y a aucune mention du nombre de clefs dans l'état des lieux d'entrée ou que vous avez rendu (indiqué dans l'état des lieux de sortie) le même nombre de clefs qu'à l'arrivée, ils ne peuvent vous compter le changement du barillet (inutile de dire que vous avez donné un jeu à l'agence ou quoi que ce soit. Un mail n'a aucune valeur, pas plus que la photocopie des clefs)

Vous devez donc reprendre chaque point dans une LRAR et pour toutes les réparations exiger des justificatifs (factures ou devis)

Par **Dujul**, le **07/09/2010** à **12:23**

Merci pour votre réponse si rapide et vos précieux conseils.
Je prépare une liste sous format excel point par point.

Pour les clés, mon propriétaire peut témoigner qu'il m'a vu remettre les clés en mains propres à Mme L... de chez Foncia.

Et la personne à qui étaient destinées les clés pour faire des visites, Mlle D... (la même personne qui m'a envoyé la photocopie des clés, et qui se souvient de cette histoire) pourrait peut-être témoigner. Cela vaut-il le coup que je lui demande un témoignage écrit ?

Sur sa photocopie des clés, est indiqué la date et le numéro de l'envoi AR (de Mme L.)
Cela a-t-il une valeur ?

Pour la vétusté, (oublions le lavabo) comment l'exprimer dans ma lettre, concernant les

lessivages de portes (marquer EU dans EDL entrée comme sortie), ou la "réfection" du meuble de cuisine marqué EU dans EDL entrée comme sorti ?

Merci d'avance !

Par **Domil**, le **07/09/2010 à 12:49**

Vous n'avez pas à arguer de la moindre vétusté ! Elle n'entre pas en ligne de compte.

La porte n'est pas indiquée "sale" sur l'EDL de sortie (ou à nettoyer, ou n'importe quoi lié au fait que ça entraîne un nettoyage) ? Donc elle n'a pas à être nettoyée.

Soyez plus simple, ne regardez QUE les EDL

Par **Dujul**, le **07/09/2010 à 13:13**

Je vois que je me fourvoyais. "Le mieux est l'ennemi du bien". Je crois qu'on ne le répètera jamais assez.

Je vais donc faire au plus simple, en me basant point par point sur l'état des lieux.

Encore merci !

Par **Dujul**, le **21/02/2011 à 21:08**

Bonjour,

Un petit mot pour vous dire que j'ai eu gain de cause.

J'ai tout contesté : Pour le lavabos, les clefs, les étagères, etc. et on m'a remboursé.

Merci à tous pour votre aide !!

Conseils pour ceux qui me lisent : ne baissez jamais les bras. Soyez concis, précis, constituez un dossier, allez-y étape par étape, et soyez prêts à aller jusqu'au bout. Vous avez sur les forum les marches à suivre et courriers type pour rédiger des courriers impeccables.

Et pendant vos futurs états des lieux d'entrée ou de sortie photographiez et filmez tout. D'une manière générale, gardez tout, et scannez tout... constituez un dossier en béton armé, et vous aurez gain de cause.

Bon courage !

Par **spm**, le **18/06/2013 à 14:57**

nous avons demenagé fin février :l'etat des lieux etait parfait comme nous disait l'expert.
Mais il manquait une clef de porte.

3 mois apres nous recevons notre caution moins 1088e pour :suite à effraction adressé aux propriétaires avec nos successeurs comme actuels locataires.
ce qui veut dire qu'ils ont fait marcher l'assurance,pour demander en plus 1 carte de reproduction et 3 clefs supplementaires...!!
FAUX ,EVIDEMMENT!!

que me conseillez vous de faire.?

Si nous avons quitté l'appart ,c'est parce que appart bourré de défauts ,hors de prix et travaux terminés 1 an apres car nous nous sommes vraiment plaints .

Par **MANONETLAURENT**, le **28/01/2014 à 17:37**

Bonjour,

je me permet de poser une question

j'ai occuper pendant un peut plus d'un ans un appartement en bonne état avec quelque souci : -sale de bains boucher ainsi que wc egalemt sale (au fond) chase qui fuit , évier cuisine sale ainsi qu'interrupteur sal. maintenant tout n'a pas était noter dans notre état des lieux d'entré (pas pris le temps de tiré une chasse d'eau ainsi que regarder chaque coin de l'évier !). Nous venons de libérés les lieux le lundi 20 janvier de ce mois. seul mon conjoint a assister a l'état des lieux de sortir (en même temps que l'état des lieux de rentré de la nouvelle locataire) mais avec non pas la même personne qui nous avez fait l'état des lieux d'entré qui elle connaissez les problème mineur de l'appartement !

Nous avons re-fait le sol les peintures le jardin ainsi que cave. et je voie que l'agence a la sortie a noter appartement sale (salle de bain,wc ainsi que évier, interrupteur) jardin non entretenue (plien hiver !).

peuvent'ils ne pas nous donner notre caution a rendre a se jour ? sachant qu'il on 2 mois ???

merci a vous de tout vos réponse ou question

ps: agence réputer pour ne pas rendre des caution pour poile sol, armoire a pharmacie non retiré etc....Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **Dujul**, le **02/12/2014 à 17:49**

Bonjour SPM et Laurent.

Je viens juste de voir vos messages, par hasard, suite à un contact par MP de qn ayant le même problème que vous.

Je ne sais pas si ma réponse peut encore vous aider, mais sait-on jamais...

Tout est dans le fil du sujet :

Soyez précis, faites un courrier contestant point par point, et montrez que vous êtes déterminés.

Quelques extraits de ma lettre :

(...) "Je vous informe donc par la présente que je conteste une grande partie des retenues effectuées sur mon dépôt de garantie, telles qu'elles sont indiquées dans l'arrêté de compte de votre courrier du xxx août 20xxx.

Vous n'êtes pas sans savoir que selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 : "[Le dépôt de

garantie] est restitué [...] déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

Mettez en annexe le détail de vos contestations, point par point, ainsi que tout ce qui peut constituer une preuve de votre bonne foi : EDL (car ils auront la flemme de les ressortir), photos, etc.

Terminez surtout par :

(...) "Sachez que dans le cas au vous refuseriez de me rembourser les sommes qui me sont dues, je me verrais dans l'obligation de saisir le juge de proximité, et d'alerter la presse et les associations de consommateurs sur les pratiques plus que douteuses de votre agence vis-à-vis de ses locataires."

"N.B. Copie de cette lettre envoyée au propriétaire, M. @@@, à la présidence de Foncia et à la FNAIM."

SPM, pour les clés, si j'ai eu gain de cause, vous l'aurez aussi. Si dans votre état des lieux d'entrée, il est stipulé qu'il manquait une clé, et que dans votre état des lieux de sortie, il est indiqué que vous avez rendu le même nombre de clé, on ne peut rien vous reprocher car l'état des lieux fait foi.

Bon courage !