



Litige retenus sur caution et autres frais facturés

Par **PsykotropyK**, le **27/06/2015 à 14:58**

Bonjour,

Suite à mon état des lieux de sortie je conteste certains éléments retenus sur mon dépôt de garantie et l'absence de la régularisation des charges locatives. Voici en résumé l'envoi réalisé à l'agence de gestion (les références d'article de loi sont rapport à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

1/ 110.00 euros « FORFAIT REMPLAC. JOINT LAVABO » que je conteste tant que l'agence ne m'aura pas fourni un devis ou une facture (article 22)

2/ 124.32 euros « 1/2 ETAT DES LIEUX DE SORTIE » (réalisé par huissier) que je conteste au motif que *i/* je ne me suis pas opposé à un état des lieux amiable, *ii/* je n'ai pas été avisé au moins 7 jours à l'avance par LRAR par l'huissier et *iii/* le paiement demandé ne correspond pas au coût fixé en conseil d'État (154.09 euros à partager bailleur/locataire) (article 3-2)

3/ absence de régularisation des charges (article 23), demandé pour les 3 dernières années (article 7-1 sur la prescription)

[s]La réponse de mon agence ne me satisfait pas franchement :[/s]

Pour le 1/ et 3/ ils renvoient vers la propriétaire, le mandat de gestion ayant été rompu par cette dernière suite à mon départ. Dois-je réellement traiter désormais avec la propriétaire? Pour moi le bailleur est l'agence, cf extrait du contrat de location :

[citation]BAILLEUR

La société anonyme X au capital de ?? Euros dont le siège est à PARIS..., représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Y agissant en qualité d'Administrateur de Biens de Madame Z, désignée comme étant le bailleur.[/citation]

Pour le 2/ ils arguent de deux choses :

que j'ai pris moi-même le rendez-vous (certes, à J-4 sous leur contrainte de me voir facturer les jours en plus si je ne prenais pas rendez-vous – contrainte oral bien entendue...) et que donc je ne me suis pas opposé à l'huissier.

que les frais facturés correspondent à 3 euros / m2 conformément à la loi Alur.

Or, pour moi, ce dont je ne me suis pas opposé c'est à la réalisation d'un EDL et qu'il fallait donc un rendez-vous, rendez-vous que j'ai bien été obligé de prendre moi-même l'agence se

refusant à le faire. Quand à l'EDL en tant que tel, il y a deux options :

Soit il s'agit d'un état des lieux réalisé par un tiers, qui n'est facturable que dans le cas de l'entrée dans le logement (3 euros / m²) et donc pas dans mon cas (cf. notamment le décret n°2014-890 du 1er août 2014).

Soit il s'agit d'un EDL réalisé par huissier, seul possiblement facturé à la sortie, aux conditions que j'ai cité plus haut (tarif règlementé et convocation par l'huissier 7 jours avant avec LRAR).

Dans tous les cas, je ne vois pas pourquoi je devrais payer dans ma situation. Ai-je une bonne interprétation de la loi ?

Par avance merci pour vos retours, et désolé pour la longueur.