



Comment "bien" contester un décompte de dépôt de garantie abusif?

Par **Dujul**, le **07/09/2010** à **12:02**

Bonjour,

(question précise n° 3 liée à mon litige avec Foncia)

Dans le décompte démentiel des retenues sur mon dépôt de garantie, on me retient 150 euros pour le remplacement complet du lavabos de la salle de bain... pour petit un éclat sur le rebord extérieur, et une fissure contigüe à l'éclat.

Je n'avais pas fait attention (grave erreur) lors de la rédaction du constat de l'état des lieux de sortie.

L'expert a coché : M.E. (alors qu'impeccable en dehors de l'éclat) et noté "éclat + fissure sur rebord" (EDL d'entrée : B.E.)

Seulement, il n'a pas noté que c'était une "toute petite" fissure (encore que s'il a précisé sur rebord, par définition, c'est une petite fissure)

J'aurais dû prendre des clichés de tout. J'avais emporté un appareil, mais sévèrement grippé, et surtout trop confiant (après plusieurs jours de nettoyage et réparations diverses), je n'ai pris que de rares photos, et pas du lavabo.

Connaissant les pratiques de l'agence je sais d'avance qu'ils vont jouer là-dessus. (j'ai déjà eu affaire à eux, un an pour obtenir le remboursement d'un loyer prélevé deux fois)

Comment présenter les choses au mieux pour avoir gain de cause ?

Déjà, "150 euros pour un éclat et une fissure au rebord", est-ce "clairement" un abus, simplement au regard de ce qui est inscrit sur l'état des lieux ? A quel texte puis-je me référer ?

En sachant que j'ai prévu d'envoyer copie de tout mon courrier (une longue suite d'abus cette fois-ci clairement prouvés) au service Qualité de Foncia, à la présidence, à la FNAIM, et à diverses associations de consommateurs, qu'est-ce que ces agences de margoulines craignent le plus ? Mauvaise pub ? Le tribunal (je suis prêt à aller jusqu'au bout) ?

Merci à tous ceux qui m'aideront dans mes démarches.

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

N'ayez aucun regret pour le lavabo : que la fissure soit petite ou pas, sa simple présence justifie le remplacement du lavabo. Idem pour l'éclat. Aucune possibilité de contestation pour le lavabo, sauf exiger la facture ou le devis.

Avant de vous lancer dans un envoi de la copie de toutes vos lettres, il faut organiser le dossier, parce qu'un fatras de lettres, personne ne les lira. Méfiez-vous de ce que vous appelez, "prouvé" ...

Par **Dujul**, le **07/09/2010** à **12:31**

Bon, pour le lavabo, si je comprends bien, c'est cuit ?

Ce que j'appelle preuve, c'est ce que je viens d'inscrire dans une précision dans un autre post auquel vous ou un de vos collègues m'avez répondu :

[citation]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.)

[/citation]

J'espère que cela suffira.

Pour le fatras de lettre, merci pour ce précieux conseil.

Mais justement, c'est parce que je cherche à faire simple, et concis... et surtout... efficace, que je viens chercher de l'aide ici, pour rédiger de manière le plus clair possible.

J'ai prévu :

-Lettre courte de présentation

-liste des points contestés rédigée sous format excel

-documents : copie EDL sortie et entrée, photocopie des clés (reçu' de la personne de l'autre agence Foncia) témoignages de mon proprio et d'un voisin sur certains points.

C'est pour la première lettre à Foncia, que j'imagine capital pour la suite, que j'aurais le plus besoin de vos conseils !!

J'en reviens à ma dernière question : [citation]En sachant que j'ai prévu d'envoyer copie de tout mon courrier (une longue suite d'abus cette fois-ci clairement prouvés) au service Qualité de Foncia, à la présidence, à la FNAIM, et à diverses associations de consommateurs, qu'est-ce que ces agences de margoulin craignent le plus ? Mauvaise pub ? Le tribunal (je suis prêt à aller jusqu'au bout) ? [citation]

Que craignent le plus les agences ? (qu'est-ce qui peut faire plonger la balance de mon côté)

Et que dois-je écrire sur ma lettre pour maximiser mes chances d'être entendu ?

Merci infiniment de votre aide.

Par **Domil**, le **07/09/2010** à **12:47**

Pour les clefs, inutile de leur prouver que vous aviez un autre jeu de clefs ! Basez-vous sur les états des lieux.

Pour le dossier à envoyer à je ne sais qui, attendez ! Faites déjà la LRAR au bailleur (avec copie à l'agence), en rédigeant avec soin la lettre (claire, précise, reprenant chaque point un à un, en argumentant avec concision vos demandes)

Par **Dujul**, le **07/09/2010** à **13:10**

Je suivrai donc votre conseil.

Première salve : Simple lettre AR.

Je verrai bien la réponse (que je devine...). En fonction, il sera alors tant de vous redemander conseil avant de passer à la suite.

Encore merci pour vos réponses.

Par **Domil**, le **07/09/2010** à **16:14**

Le plus souvent ils essaient, ça ne leur coute rien mais quand en réponse ils ont un locataire qui se rebiffe direct avec une LRAR, ils peuvent laisser tomber.

Perso, à mon dernier déménagement, pareil et en plus ils voulaient partager les frais d'huissier en deux. Un simple mail au bailleur (j'avais de la chance j'avais l'email du bailleur bien que le logement soit géré par une agence) reproduisant la LRAR qui allait partir dans les 48h et 24h après je recevais mon chèque (et il m'a mis en copie du mail furieux qu'il a envoyé à l'agence)

Par **Dujul**, le **07/09/2010** à **18:51**

Merci pour vos conseils.

J'ai relancé le bailleur dont je connais les coordonnées, et avec qui je m'entendais très bien, l'ayant rencontré à plusieurs reprises, mais pour l'instant, il ne répond plus à mes mails.

Je profite de votre conseil, pour vous poser la question : dans votre cas, vous dites que votre bailleur avait envoyé un courrier bien salé à l'agence. Etait-ce qu'il était outré par leurs méthodes scandaleuses, ou parce que lui-même risquait d'y laisser des plumes ?

Est-ce lui qui vous a envoyé le chèque ?

Mon propriétaire m'avait assuré, quant à lui, ne pas détenir le dépôt de garantie.

A priori, j'ai toute confiance en lui. Je crois vraiment que c'est un homme honnête, en plus d'être des plus sympathiques. Il m'a assuré être surpris de la somme que m'a chiffré Foncia, et se disait prêt à témoigner en ma faveur dans cette histoire. Mais j'en viens à douter de tout.

A-t-il quelque chose à gagner ou à perdre dans l'histoire ? Puis-je compter sur son appui, ou suis-je trop naïf ? Dois-je le considérer - tout sympathique qu'il est - comme... de l'autre camp ?

Merci pour vos réponses futures. Je continue à fourbir mes armes et tous conseils seront les bienvenus.

Par **Domil**, le **07/09/2010** à **21:49**

C'est l'agence qui m'a envoyé le chèque, fissa.

J'ai eu la chance d'avoir un bailleur honnête et droit dans ses bottes mais qui n'avait jamais eu de locataire se rebiffant, donc il n'était pas au courant de la malhonnêteté de son agence.

Par **Dujul**, le **07/09/2010** à **22:28**

Merci beaucoup de m'avoir fait part de votre expérience.

Et puis ça fait toujours plaisir de voir qu'il reste des gens honnêtes... et que les margoulins se prennent parfois sinon une volée de bois vert.

Bien à vous :-)

Par **Dujul**, le **28/09/2010** à **16:26**

Alors ça y est, j'ai envoyé il y a 10 jours mon premier courrier AR détaillant point par point ce que je contestais et documents à l'appui (photocopies, etc.

J'ai donc réclamé une somme correspondant à l'addition des points que je contestais, et demandé qu'on me fasse parvenir les justificatifs pour tous les travaux et les régularisations de charge.

Comme je l'attendais, aucune réponse.

Bien entendu, pas de remboursement, et aucun envoi de justificatif.

Je m'attaque donc à la "mise en demeure".

Qui dois-je mettre en demeure ? Le proprio, ou l'agence Foncia ? Ou les deux ?

En sachant que c'est l'agence qui avait encaissé le dépôt de garantie.

Je les mets en demeure de me rembourser la somme contestée, mais est-ce que je les mets en demeure de me rembourser également les sommes retenues correspondant aux régularisations de charges (pour lesquelles ils ne m'ont pas envoyé de justificatif malgré ma demande), ou alors je les mets en demeure de m'envoyer les justificatifs ?

Prochaine étape, les connaissant, ce sera sûrement la saisine !!

A ce sujet, à l'encontre de qui dois-je saisir le juge de proximité ? Le propriétaire, ou l'agence ?

Merci par avance pour vos réponses !!

Par **Domil**, le **28/09/2010** à **17:11**

Vous avez l'AR ?

Si oui, laissez passer 15 jours après la date sur l'AR et direct le tribunal de proximité en saisine simplifiée contre le bailleur. La prochaine LRAR qu'il va recevoir ça sera le convocation au tribunal

Par **Dujul**, le **21/02/2011** à **20:51**

Juste un petit mot pour vous remercier pour votre aide, car j'ai eu gain de cause et ai été remboursé !