



Abus d agence immobiliere

Par **Melanie cros**, le **29/08/2018** à **21:19**

Bonjour ,
je viens de déménager dans mon nouvelle appartement pendant mon preavis de l'ancien
mon preavis prend fin le 2 septembre :

il s'avere que l'agence immobiliere s'est permise de venir faire un etat des lieux dans mon domicile (qui reste chez moi jusqu'au 2 septembre) sans ma permission

ils ont également etablie un etas des lieux de sortie (seul sans huissier , sans moi , ni ma permission)

il se peut egalement qu'ils ait fait des visites en mon absence , reste a démontré mais si c est le cas , quoi faire ?

voici ce que l'agence veux me retenir sur ma caution :

la boite au lettre [il me semble bien que c'est illégale , car elle fait partie du couloir , comment prouver que c'est moi qui l'ai dégradé ?]

- des traces (il faut vraiment se penché pour les voir) de punaise que j'ai mis dans le mur pour accrocher des photos .

-une rayure du au lit contre le carrelage (sur le carrelage)

- des caches de prises electrique que j'ai accidentellement cassé en retirant un elecromenager trop fort. il me semble bien que pour démontré la degradation il faut auparavant l avoir stipulé sur l etat d entré des lieux

la propriétaire a voulu gardé un double des clefs , sans mon accord . j en ai informé mon agence qui m a dit que c etais mieux au cas ou , malgré mon refus

Autre fait et comble de l'ironie : j ai louer UN NON MEUBLER

Pour lequel on veux me faire payé le matelas qui comporte une tache

Des tabouret qui ne sont pas solide du tout , ils se sont casser en m'asseyant dessus (j ai conserver les nombreux mails ou je demande a l agence de se déplace pour en attesté , ils ne sont jamais venu en 1 an)

si je ne m'abuse , les dégradations qui peuvent m'être retenue sur ma caution doivent être volontaire ?

Par **Philp34**, le **30/08/2018** à **07:59**

Bonjour Melanie cros,

[citation]il s'avere que l'agence immobiliere s'est permise de venir faire un etat des lieux dans mon domicile (qui reste chez moi jusqu'au 2 septembre) sans ma permission[/citation]

Si vous n'avez pas autorisé la bailleur ou son mandataire à pénétrer chez vous en votre absence, que votre porte d'entrée au logement était fermée à clé, l'acte en question constitue une violation de domicile susceptible d'être sanctionné au visa du premier alinéa de l'article 226-4 du Code pénal, à savoir "**puni d'un an d'emprisonnement et de 15.000 € d'amende**" sous conditions de le prouver et de porter plainte auprès du procureur de la république.

[citation]ils ont également établie un etas des lieux de sortie (seul sans huissier , sans moi , ni ma permission [/citation]

Selon le premier alinéa de l'article 3-2 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, l'EDL doit être établi contradictoirement et amiablement par les parties au contrat le jour de la remise des clés.

Le second alinéa du même article de la même Loi précise qu'à défaut, il peut être établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Dès lors, s'il n'a pas été convenu entre le bailleur ou son mandataire et vous, une date d'établissement d'EDL de sortie, et/ou que vous n'avez pas refusé pour une raison quelconque d'y participer, cet EDL de sortie n'a aucune valeur juridique d'autant que vous n'avez pas encore quitté les lieux.

A cela s'ajoute, la violation de domicile citée plus haut.

[citation]voici ce que l'agence veux me retenir sur ma caution : [/citation]

L'agence ne peut rien retenir sur le montant de votre dépôt de garantie pour la raison précitée.

[citation]la propriétaire a voulu gardé un double des clefs , sans mon accord . j en ai informé mon agence qui m a dit que c etais mieux au cas ou , malgré mon refus [/citation]

Il n'y a rien d'illégal à ce que le bailleur conserve un double des clés du logement que vous occupez précisément, au cas où, pour autant, il n'est pas autorisé à y pénétrer sans urgence motivée.

[citation]si je ne m'abuse , les dégradations qui peuvent m'être retenue sur ma caution doivent être volontaire ?[/citation]

Les dégradations ou désordres dans un logement sont en général involontaires, autrement, cela s'appelle du vandalisme.

Le locataire répond des dégradations à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Par ailleurs, outre le fait, que l'article 1755 du Code civil précise que :

« Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure » ;

il faut au surplus pour en prendre compte, que le peu d'objets en question contenus dans le logement vide aient été notés sur l'EDL d'entrée au logement et que vous avez demandé en vain au bailleur, de vous en débarrasser.