



Escroquerie par une agence immobilière- étudiants étrangers

Par etudianteespagnole

Bonjour,

J'ai besoin d'aide concernant une facture qui nous est facturée après avoir laissé un appartement loué pendant un an. Je suis une étudiante espagnole qui a passé son Erasmus à Nice.

Avec une autre étudiante espagnole d'une autre ville, j'ai signé un contrat « à deux noms » et maintenant nous sommes associées de façon permanente.

Je vais essayer de m'expliquer du mieux que je peux, bien que je ne connaisse pas les lois et encore moins les lois françaises. Nous avons signé un contrat pour un an. Nous entrons le 5 septembre 2023 et sortons le 3 septembre 2024. Nous n'avons pas su que nous devions donner un mois de préavis, donc nous avons demandé à quitter l'appartement le 19 août, et nous sommes donc obligés de payer jusqu'au 19 septembre. Jusqu'ici, c'est compréhensible.

Cet appartement appartient à une femme qui vit à l'étranger, que nous n'avons jamais vue, et est géré par une agence qui s'occupe de tout. Cet appartement était annoncé dans Etuloge, et nous l'avons trouvé là, mais quand Etuloge a vérifié quelque chose ou quand je leur ai dit (je ne me souviens pas), ils ont trouvé qu'il était géré par une agence et ont donc obligé les étudiants à payer les frais d'agence (environ 500 euros). Par conséquent, la propriétaire et son annonce ont été expulsées d'Etuloge, car Etuloge garantit que les étudiants n'ont pas à payer ces frais.

Comme nous n'avons pas d'autre choix et que nous avons besoin d'un appartement, nous avons poursuivi la procédure en dehors d'Etuloge et directement avec le propriétaire et l'agence. Nous avons payé le dépôt de garantie, qui était de deux mois d'avance hors charges ($810 \times 2 = 1620$), chaque mois était de 810 euros + 60 euros de charges (un appartement avec deux chambres individuelles). Nous avons payé aussi environ 500 euros de frais d'agence. Nous avons payé environ 250 euros chacun à Garantme pour pouvoir le louer.

Nous sommes arrivés à l'appartement, on nous a remis les clés et nous avons commencé à y vivre. Il y a eu beaucoup de problèmes : les volets étaient complètement cassés, on nous a assuré qu'ils seraient changés par l'agence mais ils ont été évasifs et finalement ils n'ont rien changé, nous sommes restés quatre mois sans machine à laver parce que la propriétaire ne voulait pas la changer et a envoyé des connaissances pour essayer de la faire réparer de manière informelle afin de ne pas avoir à payer un technicien, enfin, des choses comme ça se sont produites. Le problème qui nous préoccupe est le montant qui nous est facturé lorsque nous quittons l'appartement.

L'état des lieux a été fait par ma colocataire avec un agent immobilier (j'étais déjà partie pour l'Espagne). L'agent est venu, n'a pas parlé du tout, a passé un long moment à prendre des photos de tout et est parti. Apparemment, il n'y avait pas de place pour discuter de quoi que ce soit.

On nous dit que la caution arrivera dans un mois, si elle arrive. On nous envoie le document de l'état des lieux quelque temps plus tard et les dégâts de l'appartement sont extrêmement exagérés. Il y a des choses qui étaient déjà abîmées à l'arrivée ou qui n'étaient pas de notre faute (par exemple, des lumières qui clignotaient). Nous sommes accusées de choses qui ne sont pas de notre fait : par exemple, des dégâts sur le parquet qui existaient déjà auparavant. Lorsque l'appartement nous a été remis, il était TRÈS sale. En résumé, nous sommes accusés de tous les points suivants :

- Nettoyage suite EDLS: 485.00
- Deteriorations locatives: 1826.00
- Taxe ordures menageres 2024: 102.99
- Appel de Loyer 01/09/2024 - 19/09/2024: 369.47

Tout d'abord, je ne sais pas si c'est vraiment à nous de payer la Taxe ordures, ou au propriétaire. On nous a également imposé de la payer en 2023.

Globalement, la Taxe ordures et l'Appel de loyer concernent la location elle-même. Ils nous ont envoyé une lettre le 23 août nous demandant de payer pour la période du 01/09/2024 au 19/09/2024. En soustrayant 99 euros de ma CAF, qui paie directement à l'agence, il restait 468,47 euros à payer.

Nous ne l'avons pas payé, car à ce moment-là, j'ai parlé par Whatsapp avec la propriétaire (qui est à l'étranger) et elle m'a assuré (j'ai un enregistrement audio) que si je l'aidais à trouver de nouveaux étudiants pour louer l'appartement lorsque nous partirions, elle parlerait à l'agence pour que nous n'ayons pas à payer jusqu'au 19. J'ai donc réalisé une vidéo promotionnelle de l'appartement et j'ai contacté directement plusieurs personnes intéressées pour répondre à leurs questions. Mais le 11 septembre, la propriétaire ne m'a plus répondu (elle ne reçoit plus mes messages). Elle m'avait assuré que nous n'aurions pas à payer avant le 19.

En conclusion : le temps a passé et nous n'avons pas payé le loyer car nous attendions une réponse du propriétaire (qui n'est jamais arrivée). Ils nous ont envoyé un avis d'échéance de l'agence le 23 septembre, et le même jour ils ont contacté Garantme (sans nous en informer directement) pour payer à notre place les Taxes ordures et l'Appel de loyer (c'est-à-dire la partie des dépenses dues qui est strictement liée au loyer).

GarantMe a donc commencé à nous envoyer des demandes de paiement dont nous ne comprenions pas l'origine (car l'agence ne nous a pas fait savoir qu'elle avait utilisé GarantMe), jusqu'à ce que j'appelle hier un agent de GarantMe qui a été très gentil et m'a expliqué la situation : GarantMe leur avait payé le 10 octobre le loyer du 1er au 19 et la taxe d'ordures. Pour ma colocataire, ils ont pris automatiquement la moitié car ils avaient ses coordonnées de carte, dans mon cas ça n'a pas fonctionné automatiquement et j'ai payé via un lien qui m'a été envoyé par l'agent de GarantMe. Donc le loyer du 1er au 19 et la taxe d'ordures sont déjà payés (par GarantMe à l'agence, et par nous à GarantMe).

Par conséquent, on nous demande maintenant de payer les 485 euros pour le nettoyage plus les détériorations locatives de 1826.

Notre dépôt de garantie s'élevait à 1620 euros.

Ils nous demandent donc encore de payer environ 691 euros.

S'il vous plaît, nous avons besoin d'une aide urgente. Je suis prêt à envoyer des captures d'écran des documents que j'ai si quelqu'un peut m'aider. Nous pensons qu'en tant qu'étudiants étrangers, ils essaient de profiter de nous. Ma colocataire ne veut pas payer le nettoyage et les dommages, j'ai donc demandé à l'agence si je pouvais « me dissocier d'elle » et payer ma part. Mais ils refusent. En d'autres termes, si elle ne paie pas, même si j'ai payé ma part, je ferai également l'objet de représailles.

Je leur ai demandé une explication sur la provenance des 1826 euros et des 485 euros, mais ils ne veulent pas me la donner. J'insiste. Je ne sais pas ce qui se passera si nous ne payons pas. Je ne sais pas s'ils essaient de profiter de la situation ou si c'est comme ça avec les agences. Je ne sais pas s'il existe une solution.

Je suis très reconnaissant à toute personne ayant des connaissances dans ce domaine qui pourrait m'aider d'une manière ou d'une autre.

Merci beaucoup, de la part d'une étudiante dépassée.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez vous faire aider par l'ADIL :

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[url]

Il aurait été utile de vous faire aider dès le début par votre université, les étudiants sont souvent victimes de leur méconnaissance de la loi française... et donc des proies faciles pour les propriétaires abusifs.

Etuloge est une plateforme comme une autre, et ne vous aurait de toute façon pas vraiment protégé des abus.

Pour commencer votre état des lieux d'entrée devait préciser l'état réel du logement. Tout ce qui n'y est pas noté est considéré fourni en "bon état". Par conséquent, tout élément indiqué dans l'état des lieux de sortie en "mauvais état" est mis à votre charge.

Avez-vous signé l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie ?

Par etudianteespagnole

Oui, nous l'avons signé à l'entrée. Les spécifications qu'ils ont mises sur l'état des lieux de sortie ont vraiment du sens, mais nous demander 2311 euros est excessif. N'est-ce pas ? Je peux vous montrer l'état des lieux de sortie. Merci beaucoup pour votre réponse!!!!

Par yapasdequoi

Avez-vous signé l'état des lieux de sortie ?

Par etudianteespagnole

Oui, oui, désolée

Par yapasdequoi

Donc ayant signé ces 2 documents, vous ne pouvez pas revenir sur leur contenu.
Les différences entre l'état à la sortie et l'état à l'entrée sont à la charge des locataires.

La seule contestation que vous pouvez faire c'est sur le montant qui vous est réclamé.

Demandez par courrier RAR adressé au propriétaire de vous fournir les justificatifs :

- Nettoyage suite EDLS: 485.00
- demandez devis ou facture d'une entreprise. c'est en effet beaucoup pour un 3 pièces !

-Deteriorations locatives: 1826.00

- demandez le détail avec des devis ou des factures d'entreprises ou tickets de caisse
- demandez aussi la date initiale d'achat des éléments remplacés car la vétusté doit être déduite selon la durée de vie.
(exemple un parquet âgé de 20 ans n'a plus qu'une valeur de 25%)

- Taxe ordures menageres 2024: 102.99

- demandez l'avis de taxe foncière. NB: vous ne devez payer que selon la durée d'occupation et pas l'année entière.