



Problème restitution garantie locative

Par transaction

Bonjour,

J'ai réalisé un état des lieux de sortie qui va me valoir une retenue sur garantie locative.
J'ai eu de nombreux problèmes avec cette agence et j'ai fait intervenir la CLCV à différentes reprises pour des questions de facturations totalement illégales (à chaque fois, l'agence a annulé lesdites factures)...

Je précise avoir rendu un appartement nickel, avec bcp de soin apporté au ménage, aucune dégradation.

Je suis furieux de leur nouvelle tentative pour m'arnaquer.

Je vous soumetts les points litigieux.
Pouvez-vous me dire si cela peut impacter la garantie locative ?

Ballon électrique vertical

Entrée : oxydation sur tuyauterie basse
Sortie : Colerette dégradée : manque
Détérioration du revêtement du tuyau (peinture écaillée
Début d'oxydation (rouille) visible sous la bague
Tuyauterie encrassée, Oxydation sévère (rouille) de la bague
de fixation et du tuyau sur la partie inférieure

Cellier, murs, peinture, crépi
Entrée : état d'usage, 1 rebouchage vers gaine, 1 gaine PVC, trappe NV avec traces, légères traces, auréolé le long de la canalisation, 1 trou de cheville, terni
Sortie : 1 rebouchage vers gaine, 1 gaine PVC, trappe non vérifiable avec traces, légères traces, auréolé le long de la canalisation, 1 trou de cheville, terni, décollement partiel de la peinture murale

Baignoire:
Entrée : bon état, joints PVC tachés en état avancés
Sortie : bon état, joints PVC tachés en état avancés, un peu de calcaire sur le bas

Enfin, sur plusieurs poignées, à la sortie, il est fait état "un peu de jeu"

Pour tous ces points, est-ce que je risque une retenue ? L'agence est en train de facturer, semble-t-il ?

Qu'en dites-vous ?

MERCI!

Par yapasdequoi

Bonjour,
Comme pour le four (d'ailleurs ce serait mieux de rester sur un même fil de discussion).

Demandez un écrit avec justificatif.(facture ou devis)
Ensuite vous contestez par courrier RAR puis vous pourrez saisir la CDC et éventuellement le tribunal.

Par transaction

Merci Yapasdequoi.

Pardon, j'ai en effet réalisé deux posts :)

Bien entendu, j'attends devis et factures.

Je contesterai en RAR et saisirai ladite commission, c'est certain.

Par les éléments transmis, je voulais juste savoir si, d'après vous, il y avait matière à facturer...

De leur point de vue (malhonnête!!), la réponse est nette.

Mais du votre?

Merci encore

Par yapasdequoi

Mon avis n'a que peu d'importance. Ce n'est qu'avec les recours indiqués que vous pourrez diminuer ou annuler les prétentions du bailleur.

N'oubliez pas surtout que ce n'est pas l'agence qu'il faut adresser, mais le propriétaire. C'est lui le responsable légal devant la justice.

Par transaction

Pour compliquer la chose :

état des lieux réalisé le 9 juillet (propriétaire A)

Appartement vendu le 17 juillet (propriétaire B)

Je reste titulaire du bail jusqu'au 28 juillet.

J'adresse tout ça à qui ? Propriétaire A ou propriétaire B ? Les deux ?

Par yapasdequoi

Le propriétaire B devient responsable de tout l'historique.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. (article 3)

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.(article 22)

Par transaction

OK, il s'agit de quelle loi ?

Je sens que je vais galérer pour savoir qui est le nouveau propriétaire... L'agence gestionnaire n'en sait rien...

Et sans cette info, je suis bloqué...

Par transaction

Ou bien l'identité actualisée du propriétaire doit-elle apparaître sur les documents que je vais demander (factures, justificatifs, etc) ?

Par yapasdequoi

C'est la loi 89-462.

Comment savez-vous que le logement a été vendu ?

Vous n'êtes pas censé savoir ...

Ecrivez d'abord à l'ancien propriétaire, il vous renverra vers le nouveau.
Les factures, ou devis peuvent être à l'adresse de l'ancien propriétaire ou de l'agence. Peu importe.

Autre piste : demander au SPF:

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>]<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>
[/url]

Et pour info : dès la vente, le mandat de l'agence est résilié.
Mais votre bail continue jusqu'à son échéance avec le nouveau propriétaire.

Par transaction

Une agence a été mandatée pour les visites.
C'est par eux que je sais que le bien a été vendu.
Je peux me tourner vers cette agence, mais je doute qu'il ne me donne l'info...

Merci pour tous ces renseignements précieux...

A suivre!

Par yapasdequoi

Méfiez vous des bla bla...
Officiellement vous ne connaissez qu'un seul propriétaire.
Commencez par lui.

Par transaction

Bonsoir,
quelques mots pour le "dénouement" de tout cela.
J'ai simplement envoyé un RAR au gestionnaire pour lui rappeler toutes les difficultés rencontrées et notamment les factures bidons à propos desquelles j'ai été sommé de payer.
Je leur ai fait savoir, en mettant dans la boucle la CLCV (le service juridique) que je contesterai tout pied à pied en commençant à poser quelques questions bien senties pour envisager de probables poursuites...

Résultat : le dépôt de garantie m'a été rendu intégralement.

Par yapasdequoi

Tant mieux pour ce dénouement positif.

Par transaction

Et merci encore pour tous ces conseils et ces réactions rapides :)