



Restitution du dépôt de garantie

Par **messa**, le **11/03/2008** à **23:12**

bonjour, je suis propriétaire d'un appartement que j'ai loué par l'intermédiaire d'une agence. Au terme des 3 ans, EN JUILLET 2008 le locataire a quitté les lieux en me laissant l'appartement dégradé suite à un dégât des eaux qui a eu lieu en avril 2006. Aucune démarche n'a été effectuée à part la déclaration à son assurance d'après ses dires. Aujourd'hui, il m'a assigné en justice et me réclame son dépôt de garantie (1200€) avec DI pour le retard (500€) que je ne lui ai pas restitué vu l'ampleur des dégâts que j'ai estimé devis à l'appui à la somme de 5000€ . Lors de l'audience, le locataire ne s'est pas présenté. Le juge me conseille de faire un rapport d'expertise par huissier et de d'assigner en justice.

QUESTIONS :

Puis-je faire le constat d'expertise et commencer mes travaux
L'assigner en justice : l'avocat est-il nécessaire ou puis-je me présenter sans avocat.
Que dois-je demander comme dommages ? les loyers me servaient à arrondir mes mois (frais de syndic, taxe foncière)
De plus pendant qu'il occupait le logement , j'ai dépensé une somme de 2600€ pour l'installation des fenêtres doubles vitrages.

J'attends vos conseils et merci d'avance

Par **Erwan**, le **14/03/2008** à **22:25**

Bjr,

vous pouvez effectivement faire faire un constat d'huissier. Le problème est que le locataire a quitté les lieux depuis un moment.

Vous devrez ensuite faire chiffrer les travaux et effectivement l'assigner en justice devant le tribunal d'instance, l'avocat n'est pas obligatoire.

Vous pouvez demander :

- le cout de la remise en état, matériaux et mains d'oeuvre,
- le manque à gagner pour le temps où vous ne pourrez relouer l'appartement (montant du loyer x ?)
- pensez aussi à la régularisation des charges locatives,
- une somme forfaitaire au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile (cette somme couvre tous les frais accessoires qui ont pu se présenter), il avait demandé 500€, demandez la même chose.
- sa condamnation aux dépens (frais de justice), dont les frais d'assignation, de constat d'huissier, d'expertise éventuelle...
- les intérêts légaux sur ces sommes,
- l'exécution provisoire de la décision.

S'il est parti, pensez à avertir les services fiscaux de son départ, sinon la taxe foncière (1er janvier) sera à votre charge.

Allez voir un huissier avec tous vos documents, il se chargera de rédiger et de signifier l'assignation pour vous.

Par **messa**, le **15/03/2008** à **23:06**

Bonjour,

Je vous remercie pour les conseils que vous m'avez donnés.

Effectivement, le 12.03 j'ai fait faire un constat d'huissier que j'ai réglé par chèque sur place la somme de 280€, mais il ne m'a pas remis de reçu que je lui ai réclamé (ce que j'ai trouvé bizarre). Je suis en attente du constat depuis 3JOURS(ça m'inquiète). En plus, il me dit que c'est à moi d'assigner le locataire et de prendre un avocat. J'ai trouvé l'adresse sur internet. Bon, soyons positif.

Aujourd'hui, j'ai reçu la décision de radiation de l'affaire. Dois-je attendre que le locataire me réassigne de nouveau et je me présenterai avec tous les document nécessaire y compris le constat.

Par contre, j'aimerais savoir comment calculer les intérêts légaux, y a t-il un taux légal à appliquer ?

2) Ne pensez-vous pas que l'agence est en partie responsable de tout ce que je subis actuellement. Dois-je l'impliquer ou c'est une autre affaire.

Par **Erwan**, le **16/03/2008** à **11:38**

Bjr,

Vous n'avez pas besoin de reçu de l'huissier puisque vous avez payé le constat par chèque, le reçu est utile seulement si vous payez en espèces.

Trois jours d'attente pour un constat est vraiment un minimum, l'huissier a beaucoup plus de travail pour préparer correctement le constat chez lui, qu'il n'en a eu pour le faire dans l'appartement même (frappe, relecture, mise en forme, photos éventuelles, montage, facturation, expédition...).

L'affaire a été radiée au tribunal parce que la personne qui avait intenté l'action ne s'est pas présentée à l'audience, c'est normal.

Il est possible que l'huissier ne souhaite pas rédiger lui-même l'assignation, dans ce cas, soit vous le faites vous-même (ce n'est pas à la portée de tous), soit vous allez voir un Avocat.

Ne vous occupez pas du calcul des intérêts légaux, il seront calculés après la décision, il faut seulement les demander.

Vous pouvez prendre l'initiative de l'assignation et prendre les devants.

Je ne connais pas vos rapport avec l'agence. Il n'est pas certain qu'elle ait commis une faute de gestion.