



Litige avec une agence immobilière à propos du dépôt de garantie

Par **oppositionalamycapitales**, le **05/10/2008** à **16:06**

Bonjour,

De sept. 2007 à mai 2008, pour loger ma fille étudiante, j'ai loué un studio meublé de 15m² dans une résidence étudiante de Lille par l'intermédiaire d'une agence spécialisée. Le contrat de location prévoyait un loyer de 305€, des provisions pour charges de 85€, des frais d'agence de 280€ et un dépôt de garantie de 310€.

Quand ma fille a quitté le studio en le 31 mai, l'état des lieux n'a signalé aucune détérioration de son fait. Malgré cela et de nombreuses relances par téléphone, mails ou courrier, je n'avais toujours pas reçu le remboursement du dépôt de garantie au début de septembre alors que le délai légal est de 2 mois. Des excuses invraisemblables étaient évoquées pour justifier le retard (panne informatique, manque de personnel).

J'ai donc décidé de saisir la justice de proximité. Quand l'agence a été informée de ma démarche par moi-même et par le greffe du tribunal de Lille, comme par miracle, j'ai reçu un chèque mais, malheureusement il manquait 95€ par rapport au dépôt de garantie, et ceci sans aucune explication. Il a fallu téléphoner pour apprendre qu'il s'agissait d'une retenue pour la taxe des ordures ménagères.

L'audience au tribunal est prévue le 22 oct. et j'aimerais connaître mes chances d'obtenir satisfaction à mes demandes, soit : le remboursement des 95€ mais aussi, la prise en charge de mes frais de déplacements et des 2 jours de congés que je vais devoir prendre pour me rendre à Lille (j'habite Le Mans) et 500€ au titre du préjudice moral.

Mes questions sont les suivantes :

l'agence est-elle en droit de retenir la taxe des ordures ménagères sans me donner de justificatif ?

si oui, le montant retenu vous paraît-il « normal » pour ce type d'appartement à Lille ?

suis-je en droit de demander la prise en charge de mes frais de déplacement et de mes congés et ai-je une chance d'être remboursé ?

suis-je en droit de demander une indemnité au titre du préjudice moral et ai-je une chance de l'obtenir ?

me conseillez-vous de poursuivre mon action en justice ou bien de l'abandonner ?

Je vous remercie de vos réponses

Par Tisuisse, le 05/10/2008 à 18:12

Si les 95 € correspondent au prorata de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, vous êtes en droit de demander la copie du rôle d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties, la TOM figure dessus, puis vous en ferez le calcul au prorata. Cette TOM fait partie des charges payées par le propriétaire et récupérable sur le locataire mais, comme toutes les charges, le propriétaire doit justifier les montants réclamés.