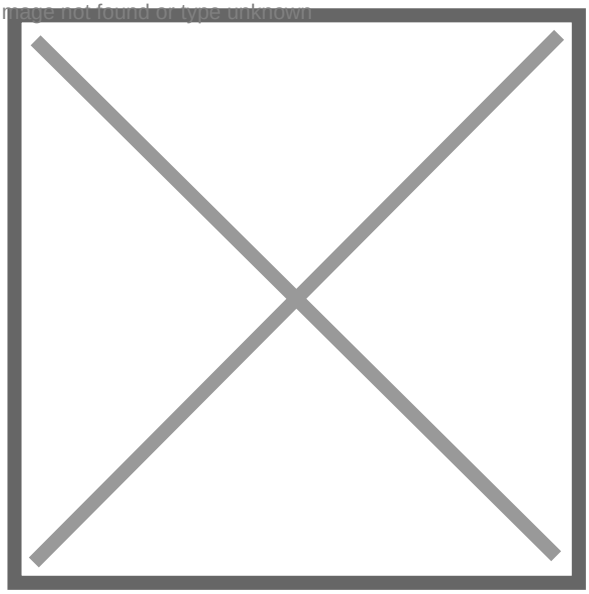
Image not found or type unknown



Saisie du tribunal d'instance sans avocat possible ?

Par **pat278**, le **30/01/2011** à **11:19**

Bonjour,

Notre ancien bailleur ne nous a toujours pas rendu notre caution malgré un état des lieux OK et plus de 4 mois passés depuis la remise des clefs.

Notre dernière démarche (après moultes autres) fut une mise en demeure avec AR (restée elle aussi lettre morte...).

Nous voudrions saisir le tribunal d'instance, éventuellement en référé si possible, faut-il un avocat ou pouvons-nous le faire nous-meme et si oui, comment ?

Merci d'avance,

Par **jeetendra**, le **30/01/2011** à **11:38**

Bonjour, il a deux mois pour vous restituer votre dépot de garantie, pas pour effectuer une retenue au titre des réparations locatives. Le juge compétent c'est le juge de proximité, pas de besoin d'avocat, une simple déclaration au Greffe suffit, bon dimanche.

"Dépot de garantie, restitution :

Le dépôt de garantie versé par le locataire au bailleur a pour objet de garantir, à la fin du contrat, le paiement des sommes que le locataire peut rester devoir, soit au bailleur lui-même, soit à l'administration fiscale, soit enfin à des tiers occupants de l'immeuble, à l'égard desquels il aurait engagé sa responsabilité

Le dépôt de garantie est rendu en principe lors de la restitution des clés et au plus tard deux mois après l'arrêté des comptes, sous déduction des sommes prouvées dont le locataire peut être débiteur.

[fluo]Toutefois, l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 n'imposant le respect du délai de deux mois que pour la restitution,[/fluo] le juge ne peut refuser la déduction d'une certaine somme d'argent au motif que le bailleur n'avait pas envoyé les justificatifs au locataire dans le délai. (Cass. 3e civ., 8 déc. 2009, n° 08-20.340, F-D, Buriat c/ Denis).

« Attendu que le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ;

Attendu que pour débouter M. Bruno Buriat de sa demande tendant à ce qu'une somme de 180,25 euros soit déduite du montant du dépôt de garantie à restituer, le jugement retient qu'il devait envoyer l'ensemble des justificatifs, soit des devis ou des factures, à Mme Denis avant le 5 décembre 2007 et que les courriers qu'il a envoyés sont tous postérieurs à cette date ;

[fluo]Qu'en statuant ainsi, alors qu'aucune disposition légale ne fait obligation au bailleur de justifier dans ce délai de deux mois des sommes qu'il entend déduire du montant du dépôt de garantie, le juge de proximité, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé »[/fluo]

[fluo]aglavocats.typepad.fr[/fluo]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés