



est ce que le tribunal marchera?

Par **theo33**, le **19/04/2009** à **14:45**

j'ai été locataire d'un appartement T2 de type kitchenette (cuisine ouverte sur le séjour), , dont l'état des lieux entrant a été signé le 12 janvier 2002 . Je n'ai eu aucun désagréments avec cette agence, mes loyers ont toujours été payés

En décembre 2009, j'envoyais un courrier recommandé pour leur signaler que je quittais cet appartement car j'avais trouvé un autre lieu de résidence.

Début janvier 2009, une personne de leur agence était venue faire un "pré-état des lieux", ce qui m'étonnait mais je leur faisais confiance. Après visite de l'appartement celle ci ne m'amena aucun élément sauf que l'état des lieux sortant s'effectuera quelques semaines après son passage.

Avec l'agence, nous nous mettions d'accord sur la date du 16 janvier 2009 pour réaliser l'état des lieux sortant, j'avais trouvé un autre locataire ce qui me permettait de devancer mon bail qui devait se terminer en mars 2009.

Avec la collaboratrice de l'agence nous constatons que les murs étaient défraîchis et que quelques carrelages étaient fissurés. Ensemble, nous conviendrions d'une "usure normale" car je résidai dans cet appartement depuis 7 ans, la cuisine ouverte sur le séjour ne permettait pas l'évacuation des fumées de cuisson, de plus, celui ci était situé sur une avenue de forte influence générant ainsi de la pollution. Concernant, les carrelages fissurés, j'avais préalablement averti l'agence qui devait faire le nécessaire car le sol qui les reposait était douteux.

Ce jour du 16 janvier 2009, la personne réalisant l'état des lieux sortant me dira que j'étais "un bon locataire" car ils n'avaient jamais eu de problèmes avec moi et que je pouvais signer ce document sans problème.

Plusieurs jours après aucune nouvelles, je passe à l'agence, ils me disent que mes 2 mois de caution seront supprimés, je me suis fait avoir!!!!

Malgré plusieurs courriers recommandés et 2 mois après la remise des clefs, aucunes nouvelles , pas d'état des lieux de sortie, ni cautions!!!

Pensez vous que si nous allons au tribunal car apparemment l'état des lieux parlent effectivement de ces dégradations mais qu'ils avaient reconnu oralement, je ne peux le prouver, c'est dégueulasse, je suis assez stupéfait!

merci encore de vos reponses!!

Par **loe**, le **21/04/2009** à **18:02**

Bonjour,

Et où est votre exemplaire de l'état des lieux qui vous revient ?

Un état des lieux est dressé de manière contradictoire, et doit être signé par les deux parties.

Vous avez tout intérêt à porter l'affaire devant le juge de proximité qui tranchera.

Souvent, dans ces cas de conflits entre agence et locataire, c'est le locataire qui est gagnant, car le juge estime dans la plupart des cas, qu'il y a lieu de tenir compte de l'usure normale.

De plus, dans le cas de carrelages fissurés, surtout s'il y en a beaucoup, c'est facile de se rendre compte que soit il y a malfaçon, soit c'est tout simplement les carreaux qui ne sont pas de bonne qualité.

Alors n'hésitez plus, et contactez lisez ce lien :

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2289.xhtml>

Par **theo33**, le **21/04/2009** à **18:31**

merci pour votre message, mon souci est que l'état des lieux même si je ne l'ai pas signé! je l'ai signé en toute naïveté car ils me disaient oralement qu'ils n'y avaient pas de problèmes, par la suite j'ai eu un son de cloche différent!!

voyez vous c'est en cela que ça me semble compliqué à partir du moment où j'ai signé!!!

cordialement!

Par **loe**, le **21/04/2009** à **18:41**

D'accord, vous avez signé, mais qu'il y avait-il de marqué précisément ?

Si vous ne disposez pas de votre exemplaire (je vous cite : *Malgré plusieurs courriers recommandés et 2 mois après la remise des clefs, aucunes nouvelles, pas d'état des lieux de sortie, ni cautions!!!*

), je ne vois pas comment tout un tas de remarques n'ont pas été rajoutés par le biais de cette "sympathique" personne qui a su si bien vous "enrober".

Ne vous laissez pas faire, et saisissez le juge. Vous pourrez expliquer les conditions de cet état des lieux.

Par **theo33**, le **21/04/2009** à **18:54**

merci encore pour votre reponse, c est agreable de se sentir soutenir, et effectivement j avais l attention de solliciter le juge!!!
mais pourquoi pas saisir directement le juge du tribunal d instance!?

Par **loe**, le **22/04/2009** à **09:18**

Bonjour,

Avez-vous lu le lien que je vous ai mis hier ? sur la droite, vous avez les imprimés de demande et les notices explicatives.

Par **jeetendra**, le **22/04/2009** à **11:02**

bonjour, pour compléter la bonne réponse de loe, vous devez saisir le juge de proximité (lieu de situation de l'imeuble), donc du lieu de location et non le Tribunal d'instance qui est compétent pour le reste.

[fluo]En effet toute retenue sur le dépôt de garantie pour réparations doit être justifiée [/fluo]: l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée prévoit que le dépôt de garantie "est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire.

[fluo]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 (devis, factures, etc).[/fluo]

Mais avant d'en arriver au juge de proximité, si deux mois après l'état des lieux de sortie et la remise des clefs au propriétaire ou son représentant, votre dépôt de garantie ne vous a pas été restitué, par courrier recommandé avec accusé de réception demandez leur restitution rapidement et intégralement.

S'il respecte le délai et ne restitue que partiellement, si vous voulez contestez, à ce moment vous saisirez le juge de proximité par [fluo]déclaration simplifiée au greffe[/fluo], le greffier s'occupera de la suite de la procédure.

Vous avez aussi à l'amiable la possibilité de saisir la Commission Départementale de conciliation (propriétaire, locataire), courage à vous, cordialement

Par **theo33**, le **22/04/2009** à **17:12**

merci à tous pour vos réponses, elles me sont précieuses!

Une dernière chose qui me semble importante. A plusieurs reprises (par courriers recommandés) j'ai demandé mon état des lieux que je n'ai toujours pas reçu, ni les cautions 2

mois après la remise des clefs.

Cependant, cet état des lieux que j'ai tout de même signé par "naïveté" stipule de souvenir les dégradations des murs et des carreaux (a ans de location), qui selon moi font parti d'un usage normal mais qui n'est pas inscrit sur celui ci. je rappelle que j'ai signé car l'agence me disait "pas de problème" alors que j'apprendrais plus tard par téléphone qu'ils avaient l'intention de les supprimés.

Le juge de proximité peut très bien dire, l'état des lieux est signé "c'est que vous l'avez accepté, les dégradations y sont inscrites" Je ne peux pas prouver des choses que l'agence m'a dit oralement! C'est ma parole contre la leur, et vu que l'état des lieux est signé, ils sont en position plus que favorable!!!

Merci encore de vos réponses

cordialement!!

Par **loe**, le **23/04/2009** à **09:13**

Bonjour,

De toute façon, le juge tranchera.

En général, celui-ci est favorable au locataire, car il prend en compte l'état d'usure.

Vous avez habité l'appartement pendant 7 ans, ce n'aurait pas été la même chose si vous l'aviez rendu au bout de 7 mois dans un état déplorable !

Alors, gardez confiance, faites cette démarche.

Le juge pourra également demander que l'agence prouve que les travaux pour le montant de votre dépôt de garantie aient bien été effectués.

Vous n'avez rien à perdre, alors gardez confiance, et allez y.

Vous pourrez également donner votre version, et raconter comment s'est passé l'état des lieux, ce que vous a dit cette personne. Pour moi, c'est de la malhonnêteté, car elle aurait au moins pu vous contacter si sa direction ne voyait pas les choses de la même façon qu'elle !

Allez, courage, vous n'avez rien à perdre.

Par **theo33**, le **23/04/2009** à **16:43**

merci à tous pour vos réponses et vos éléments, je vais de ce pas préparer mon dossier pour le juge de proximité!

cordialement!!!

Par **loe**, le **23/04/2009** à **18:13**

Si vous le voulez, revenez nous dire la suite qui sera donnée à votre dossier.

Par **theo33**, le **10/08/2009** à **10:47**

suite au dernier message sur ce site et comme demandé je vous apporte la suite de ma situation!!

Après donc 4 courriers recommandés, je n'ai ni reçu de la part de l'agence mon état des lieux sortant, ni les justificatifs qui m'éclaireraient sur la retenue de mes cautions et ni mes cautions!!

J'ai saisi le tribunal de proximité où je suis passé en juillet. Surprise, l'agence a demandé à un avocat de la représenter!! L'audience a été reportée en octobre!!

Je crains qu'avec un avocat de leur côté, je suis un peu perdant!!!

De plus pensez que l'agence peut demander au juge par l'intermédiaire de leur avocat de les indemniser de leurs frais de défense???

Ne devrais-je pas si c'est le cas abandonner la procédure, je n'aurais pas l'argent pour payer!

Merci de votre réponse et vous tiendrai informé des suites!