



Appartement saccagé procédure ?

Par **valye**, le **04/01/2019** à **10:20**

Bonjour,

J'ai mis en location un appartement pendant 3 ans, puis le locataire a rendu son préavis normalement. Lors du rendez vous pour l'état des lieux de sortie, je constate que mon appartement est saccagé, inlouable, cassé... le locataire a signé sans soucis l'état des lieux de sortie où je mentionnait l'état lamentable de l'appartement, à ma surprise.

Maintenant, que dois-je faire pour obtenir préjudice sachant que je dois refaire tout l'appartement des sols aux plafonds étant donné que la caution est très très loin de couvrir mes frais ? Je vais bien sûr faire faire un devis par une entreprise tout travaux car en plus je n'habite pas du tout à côté de l'endroit où se trouve l'appartement.

Et après ? Dois je passer par un huissier ou puis-je moi même faire la procédure ? Et comment m y prendre, je suis perdu.

Merci.

Par **Tisuisse**, le **04/01/2019** à **11:24**

Bonjour,

Vous avez déjà la possibilité de faire une constatation des lieux plus complète par un huissier, son constat aura du poids devant un juge, en sus de votre état des lieux de sortie déjà fait.

Ensuite, faites faire des devis par des professionnels et adressez la facture, par LR/AR à votre ancien locataire, lui demandant de payer sous quinzaine faute de quoi le dossier partira sur le bureau des juges.

Par **morobar**, le **04/01/2019** à **11:30**

Bonjour,

L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire devant le Tribunal d'instance, mais fortement conseillée.

D'autant que si le locataire a tout signé sans sourciller, c'est parce qu'il n'a pas l'intention de payer quoique ce soit.

Par **valye**, le **04/01/2019** à **11:30**

Ok super. L huissier a aucuns moment ne m a parlé de venir constater les lieux puisqu elle avait bail. Moi j ai par contre tout pris en photo. Donc je vais faire ce que vous me dites. Du coup ai je réellement besoin de l'huissier? Car envoyé une lettre recommandée je peux le faire. Et après si il ne donne pas suite le locataire a qui dois je m adresser ? Tribunal de la région d ou j ai l appartement ? Merci

Par **valye**, le **04/01/2019** à **11:30**

Ok super. L huissier a aucuns moment ne m a parlé de venir constater les lieux puisqu elle avait bail. Moi j ai par contre tout pris en photo. Donc je vais faire ce que vous me dites. Du coup ai je réellement besoin de l'huissier? Car envoyé une lettre recommandée je peux le faire. Et après si il ne donne pas suite le locataire a qui dois je m adresser ? Tribunal de la région d ou j ai l appartement ? Merci

Par **morobar**, le **04/01/2019** à **11:37**

C'est cela, la juridiction compétente est celle du lieu de l'immeuble.

Par **goofyto8**, le **04/01/2019** à **12:56**

bonjour,

[citation] L huissier a aucuns moment ne m a parlé de venir constater les lieux [/citation]
je ne comprends pas car l'huissier se déplace si vous l'appellez pour un constat .

Devant le tribunal d'instance vous avez tout intérêt à présenter un constat d'huissier qui aura

plus de poids que vos propres photographies.

Par **valye**, le **04/01/2019** à **13:14**

L huissier m'a bien dit que vu l'état des lieux signé elle n'avait pas lieu d'intervenir puisque tout était marqué sur l'état des lieux. Que elle attendait les devis pour envoyé au tribunal, à aucuns moment elle m'a dit qu'il fallait que j'envoie une LR au locataire avec les devis donc si c'est pour la prendre juste pour qu'elle envoie une lettre au tribunal finalement je peux le faire car elle ne m'a rien proposé de faire de plus. si il n'était pas venu à l'état des lieux l'a oui elle aura envoyé une lettre recommandée au locataire pour lui fixer un rdv 7 jours après l'envoi de la lettre recommandée mais là rien d'autre.

Par **morobar**, le **04/01/2019** à **16:38**

En fait on vous a conseillé dans un premier temps de contacter en LR/AR votre ancien locataire avec copie d'un devis ou des devis relatant l'ensemble des remises en état. C'est une mesure amiable, si des fois il acceptait de payer ou de réagir. Mais la vraie mesure de recouvrement est bien la saisine du T.I., inutile si le locataire accepte de payer en sus de son dépôt de garantie.

Par **valye**, le **22/01/2019** à **16:00**

Bonjour bon voilà on a le devis . 9500 euros donc nous allons envoyer en LR un courrier à l'ancien locataire pour demander ??? voilà le soucis je ne sais pas comment formuler ma demande . Je dois lui dire que sa caution ne lui sera pas restituée suite à la dégradation de l'appartement mais pour la somme restant du comment je dois lui demander " veuillez payer la somme de" ? est ce que vous auriez une lettre type ou autre je ne voudrai rien oublier de stipuler sur le papier. Dois je lui laisser un délai (sans réponse de votre part sous 8 jours par exemple) ? merci de m'aider

Par **morobar**, le **23/01/2019** à **07:55**

Bonjour,
Des lettres -type il doit en exister des dizaines sur le net.
Vous devez indiquer que la remise en ordre des dégâts relevés sur l'état des lieux de sortie s'élève à la somme de 9500 euro selon devis en annexe, que le dépôt de garantie ne couvre pas, et que vous le mettez en demeure de combler la différence, soit xx euro (9500 - D.G.?) sous huitaine faute de quoi vous engagerez des poursuites devant le tribunal d'instance.

Par **Lag0**, le **23/01/2019** à **08:17**

Bonjour,

Je n'ai pas bien compris les conseils de recours à un huissier. Puisque l'état des lieux a bien été signé des 2 parties, il se suffit à lui-même.

De même, avant d'envisager le recours au tribunal, il est obligatoire de chercher à régler le problème à l'amiable.

D'ailleurs, on ne sait même pas s'il y a un problème ici...

Vous devez donc faire établir des devis ou même faire effectuer les travaux et adresser à votre locataire ces devis ou factures en lui demandant de vous les rembourser. Attention, cependant, à bien ne lui demander que ce qui est dû par un locataire, car c'est souvent de là que naissent les conflits.

Il n'y a que si le locataire refuse de payer qu'il faudra envisager le recours à la justice (tribunal d'instance ou de grande instance selon le montant).

Par **valye**, le **23/01/2019** à **08:45**

Non je ne vais pas faire appel à un huissier. Je vais envoyer la LR/AR avec le devis de 9.500 € et l'informer que, d'une part, je ne lui rendrai pas sa caution et, d'autre part, je veux qu'il paye la différence qui reste puisque celle-ci est loin de couvrir le montant du devis pour travaux. Ensuite, si je n'ai pas de nouvelles sous 15 jours, là, je ferai appel à un tribunal d'instance car je ne peux pas le louer pour l'instant, je n'ai plus cette somme à avancer pour les travaux et perdre des sous.