



Estimation dommages et interets mauvaise foi

Par Babarnabee

Bonjour,
mon propriétaire a tenté plusieurs fois de me faire payer des frais à la charge du propriétaire (par ex : appels de fonds du syndic), il a refusé de faire la régularisation des charges et ensuite de rendre le dépôt de garantie. J'ai réussi à évaluer le montant qu'il me doit (env 2000 eur) j'ai saisi le tribunal après échec de conciliation.
Je dois chiffrer le montant des dommages et intérêts. Je n'ai pas vraiment été affecté moralement, hormis le temps passé et la longueur de la procédure. J'ai déjà déterminé le montant des intérêts dûs.
Comment chiffrer la mauvaise foi de mon adversaire ? Je peux la prouver avec nos échanges d'emails et de SMS.
Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Faites déjà bien le décompte de tous les montants que le propriétaire vous doit, avec les justificatifs. Il y a de fortes chances que le juge nomme un expert pour éprouver les comptes et vérifier les charges locatives.
Vous pouvez aussi demander des intérêts au taux légal sur les sommes conservées à tort, et le remboursement de frais bancaires (agios ?) ou de justice.
Si le temps a passé, il est aussi important de tenir compte de la prescription qui est de 3 ans en matière locative :

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Pour les dommages et intérêt, il faut démontrer un préjudice avant de le chiffrer. Votre avocat peut vous conseiller.

Par Babarnabee

D'accord merci beaucoup, pour ce qui est des autres montants je peux tout justifier, j'en suis vraiment sûr. Les 2000 euros pour moi sont clairement dûs.
C'est juste ce montant vis à vis de sa mauvaise foi que je ne sais pas évaluer. Et comme je disais je n'ai pas vraiment de préjudice moral, hormis le temps consacré et la longueur.
Je n'ai pas d'avocat non-plus car le montant est autour de 2000 euros et le conciliateur m'a dit que le dossier était relativement simple.
Merci.

Par yapasdequoi

Si vous n'avez pas de préjudice, laissez tomber et concentrez vous sur les montants justifiés.
Il y aura certainement des contestations du bailleur, même si le conciliateur vous a rassuré, rien n'est gagné d'avance.

Par Babarnabee

D'accord, merci pour votre aide.