

Fin de location - fin de concubinage

Par **matimat**, le **09/04/2005** à **22:27**

J'ai emménagé il y a 2 ans de cela avec une fille. Nous avons tous les deux signés un bail. Il y a maintenant un an et 4 mois, nous nous sommes séparés. Nous avons signalé cela au propriétaire qui n'y a vu aucun inconvénient. J'ai décidé de garder l'appartement. Cependant, il n'a pas jugé utile de faire un état des lieux de sortie pour mon ancienne concubine. Aujourd'hui, je quitte cet appartement fin du mois d'avril. Mon ancienne amie avait fait quelques dégradations suite à des crises. Si le propriétaire décide de facturer les dégradations, suis-je en droit de refuser de payer l'intégralité ?

Par **manbar**, le **09/04/2005** à **23:40**

Votre propriétaire à l'air coopératif...

Il serait judicieux de lui demander un état des lieux de sortie, et de surcroît, un état des lieux d'entrée à nouveau étant donné que vous reprenez seul le logement. (pensez aussi aux frais que vous avez eu avec cette personne durant votre concubinage, EDF, téléphone, eaux etc....) Il faut vous attendre, voir provoquer, un état des lieux avec frais de remise en état, dans ce cas, vous ne serez pas seul à payer les dégâts pour la précédente période...

Je vous donne ces conseils qui me semblent être de bons sens, juridiquement, je ne suis pas assez calé... d'autres personnes de ce forum vous donneront, je le pense, des idées plus axées sur les lois.

manbar

Par **matimat**, le **10/04/2005** à **01:25**

euh... la séparation et son départ a eu lieu il y a plus d'un an. Là c'est moi qui rend définitivement les clés. A l'époque, il n'a pas souhaité faire d'état des lieux.

Par **Yann**, le **10/04/2005** à **08:09**

Je ne suis pas catégorique dans ma réponse, mais si je me trompe germier se fera un plaisir

:wink:

de me corriger Image not found or type unknown

Existe-t-il un nouveau bail depuis un an ou est-ce le même qui s'est poursuivi?

Dans le premier cas, tu es seul sur le bail, tu es alors seul responsable de ton appartement et des dégradations qui y sont perpétrées. C'est donc toi qui devra réparer les dommages qui seront déduits de ta caution.

Dans le second cas, le bail est à vos deux noms, donc vous êtes solidairement responsables des dégâts. Là encore c'est déduit de la caution.

Par **matimat**, le **10/04/2005** à **09:27**

pas de nouveau bail mais la caution lui a été rendu et j'ai dû payer le complément

Par **Yann**, le **10/04/2005** à **09:52**

:evil:

Image not found or type unknown Aie. Dans ce cas je dirais que de toute façon les dégradations seront imputées de la caution, et pour le surplus ce sera une responsabilité solidaire puisque vous êtes tout les deux sur le bail.

A moins qu'il y ait un avenant au contrat indiquant qu'elle a quitté les lieux, dans ce cas tu es seul responsable.

:?

C'est balot de ne pas avoir fait d'état des lieux Image not found or type unknown

Même si le propriétaire est conciliant, je doute qu'il accepte de réparer les dégâts ou de s'embêter à rechercher quelqu'un d'autre alors qu'il t'a sous la main.

C'est des gros dégâts? Si c'est juste un peu de tapisserie arrachée, tu peux peut être bricolé ça, deux trois coups de pinceau et hop on n'en parle plus.

Par **matimat**, le **10/04/2005** à **15:12**

une porte abîmé (2 beuilles dans la porte)

le sol dans le salon et le couloir qui a été changé sans son approbation : passage du lino au sol stratifié (à l'entrée il nous laissait le choix entre lino et sol strat. On avait mis du lino mais une fuite d'eau l'avait abîmé... on l'avait alors remplacé par du sol stratifié sans ne rien lui dire).

tapisserie abîmée mais il ne s'occupe pas des murs : le locataire fait ce qu'il veut.

En gros s'il veut déduire cela de la caution, puis-je m'y opposer ?

A ma connaissance, il n'y a aucun avenant au contrat...

Par **Yann**, le **10/04/2005** à **16:20**

Franchement j'y crois pas trop. S'il doit changer une porte et refaire le sol je doute qu'il paye de sa poche. L'idée de la caution c'est justement pour palier à ça....

Par **matimat**, le **10/04/2005** à **21:03**

Et moi, puis-je exiger de ne payer que la moitié ?

Par **germier**, le **10/04/2005** à **21:26**

c'est pas très clair :

lui et elle signe le bail;

le proprio "accepte " le départ d'elle:qu'est ce que cela veut dire ? il lui rend sa caution - au passage c'est un con-fuite d'eau et l'assurance ? enfin s'il y a

à mon avis il n'y a pas de nouveau bail, donc lui paie

Par **matimat**, le **10/04/2005** à **23:19**

il lui rend sa caution et moi je paie le reste.

Fuite d'eau qui n'a abîmé qu'une partie du lino. La franchise vallait plus que de remplacer soi-même le sol

Non il n'y a pas de nouveau bail.

Moi ce que je voudrais savoir c'est, d'après les textes de loi, s'il demande à se faire rembourser, dois-je tout prendre en charge ou pas ? A-t-il le droit de tout retirer de ma caution ou simplement la moitié et pour l'autre moitié il se débrouille ?

Par **Yann**, le **11/04/2005** à **17:32**

Pour moi il se sert dans la caution. Et si ça déborde on regarde qui est locataire. Or comme le bail est toujours à vos deux mons les deux devront payer.

Par **Ben51**, le **11/04/2005** à **21:04**

Le propriétaire est tout à fait fondé à déduire les diverses réparations engendrées sur la "caution" ... enfin pour être précis sur le "dépôt de garantie" (la caution étant une personne qui

s'engage au profit d'une autre ...). Libre à toi ensuite de te retourner vers ton ancienne colocatrice pour obtenir remboursement de la moitié ...

Mais tu ne peux pas refuser que le proprio déduise l'intégralité des dégradations sur ton dépôt

de garantie ... Image not found De toute façon, il le fera d'office, et si tu contestes en justice, il y a de fortes chances que tu perdes (et donc que tu soies condamné aux dépens) du fait de la solidarité entre les colocataires !

Tu peux toujours contester pour le calcul des frais de remise en état, car cela dépend du temps que tu es resté dans l'appartement ET du type d'équipement réparé. Par exemple :

- pour les peintures murales et papier peint, après 2 ans (franchise), un abattement de 20 % est appliqué chaque année pour tenir compte de l'usure normale qui reste à la charge du proprio, et au bout de 7 ans (date estimée de durée de vie), plus rien n'est à payer (ou parfois reste une quote-part résiduelle de 10 %)

ex: un papier à 10 € le m², une surface de 20 m², donc un montant de 200 € à neuf.

si je quitte l'appartement au bout de 5 ans, je paierai les dégradations causées au papier à hauteur de 4 € le m², c'est à dire 10 € auxquels j'ai déduit 20 % par année au-delà de la franchise de 2 ans, donc 60 %, pour les 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} années ... donc au total je devrais 80 € si on doit tout changer

- pour la moquette, la franchise, l'abattement et la durée de vie sont similaires

- pour les revêtements plastiques : 3 ans de franchise, 10 % d'abattement par année au-delà, et une durée de vie de 10 ans

- pour les parquets et carrelages, 5 ans de franchise, 4% d'abattement et 25 ans de durée de vie

- pour les menuiseries robinetteries, chaudières, volets, etc ...

Ces chiffres sont indicatifs ... Il s'agit d'une grille de vétusté utilisée par l'OPAC du Val de Marne, valable que pour leurs locataires ... Car généralement, les particuliers n'en ont pas établies ... Mais ça peut donner une idée

Par **germier**, le **11/04/2005** à **21:36**

n'y a-t-il pas un texte genre nemo auditur :
je ne peux pas me retourner contre mon co-débiteur pcq notre créancier l'a libéré de ses obligations

Par **Ben51**, le **12/04/2005** à **20:59**

dans ce cas, le créancier a " libéré " le co-débiteur vis-à-vis de lui-même, mais il n'a pas le pouvoir de le faire au nom et pour le compte de l'autre débiteur ... ce dernier conserve donc le droit de se retourner contre le co-débiteur, à moins que lui aussi le décharge de ses obligations