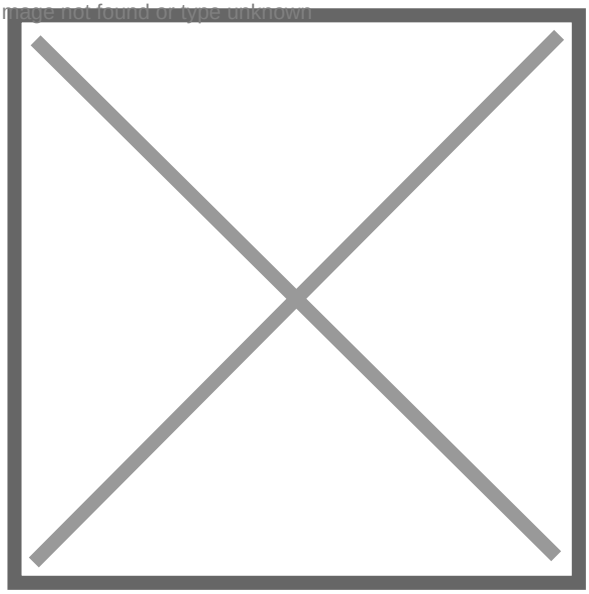
Image not found or type unknown



Etat des lieux en cours de bail.

Par **klemsouille**, le **14/01/2011** à **20:51**

Bonjour,

Je n'ai pas encore tous les éléments mais je commence mes recherche pour anticiper ce qui me parait s'apparenter à un abus de faiblesse.

Ma petite amie quitte sa colocation, elle habitait un meublé avec un colocataire avec qui la communication etait et est toujours un peu difficile.
Elle dépose donc son préavis il y a de ca 1 mois afin qu'un nouveau bail soit signé avec le colocataire restant et la remplaçante.
La propriétaire étant à l'étranger, ma petite amie fait les démarches auprès de la tante de celle ci, qui lui dit, en résumé : "je ne suis pas en mesure de refaire un bail, je fais un avenant mentionnant le changement de colocataire, toutefois, vous resterez caution solidaire."
Nouvelle plutôt dérangeante, mais ma copine pas contrariante, accepte.

La tante de la propriétaire prend donc rendez vous avec les colocataires restants afin de signer cet avenant sans meme en informer ma petite amie. premiere question : N'aurait elle pas du etre sollicité afin de déposer sa signature sur ce document?

Lors de ce rdv, le colocataire restant mentionne des dégradations aupres de la tante de la propriétaire. Celle ci va donc faire un etat des lieux en cours de bail, et restituer que partiellement la caution, en a t'elle le droit?

Personnellement, je pense qu'un nouveau bail s'impose et que ma copine n'a pas a s'engager financierement dans un appartement qu'elle n'occupe plus du à l'absence de sa propriétaire. et ainsi, si dégradation il y a, effectivement récupérer qu'une partie de la caution. ou si nous en avions été informé par le colocataire de son intention de mentionner une quelconque

dégradation, aurions pu faire les réparations nous meme.

Merci de vos réponses

Par **corima**, le **14/01/2011** à **21:00**

Si elle n'a pas encore quitté l'appartement, il est toujours temps de faire les petites reparations.

Un etat de sortie des lieux se fait le jour de la remise des cles et non avant

Votre ami a du signer un bail avec une caution solidaire comme c'est souvent le cas quand c'est une colocation.

Par contre, vu que vous avez une remplaçante, elle ne peut pas demander 3 cautions solidaires pour une colocation de 2 personnes, ça me surprend. Parce que si au depart de votre copine, les autres locataires arretent de payer, c'est elle qui va payer le loyer à leur place

D'autres personnes viendront vous donner leur avis

Par **klemsouille**, le **14/01/2011** à **21:10**

J'essaye effectivement de rentrer en contact avec le colocataire pour effectuer les réparations.

C'est effectivement la caution solidaire qui pose probleme a mes yeux et le fait de ne pas établir un nouveau bail.
Est ce que l'avenant mentionne un changement de cautionnaire en meme temps que le changement de locataire?
car dans l'etat actuel des chose, il ne me semble pas que la nouvelle colocataire soit caution solidaire.

Par **Marion2**, le **14/01/2011** à **21:11**

La tante de la propriétaire a t'elle une procuration pour se permettre de faire un avenant.
A qui votre amie a t'elle envoyé le courrier recommandé AR pour informer de son départ ???

Si c'est au propriétaire et qu'il n'a pas réceptionné la lettre, ou
si ce n'est pas au propriétaire, votre amie est toujours considérée comme locataire.

Rien n'est fait correctement dans cette histoire !!!

Pour les dégradations, votre amie a t'elle l'état des lieux d'entrée ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]**La tante de la propriétaire prend donc rendez vous avec les colocataires restants afin de signer cet avenant sans meme en informer ma petite amie. premiere question : N'aurait elle pas du etre sollicité afin de déposer sa signature sur ce document?**

[/citation]

NON

[citation]**Lors de ce rdv, le colocataire restant mentionne des dégradations aupres de la tante de la propriétaire. Celle ci va donc faire un etat des lieux en cours de bail, et restituer que partiellement la caution, en a t'elle le droit?**

[/citation]

Pour un état des lieux, le propriétaire doit impérativement convoquer tous les colocataires !!!

C'est vraiment du grand n'importe quoi cette histoire !

Par **mimi493**, le **14/01/2011** à **21:14**

[citation]Par contre, vu que vous avez une remplaçante, elle ne peut pas demander 3 cautions solidaires pour une colocation de 2 personnes,[/citation]
et en vertu de quelle loi, ça serait interdit ?

Si le bail mentionne une clause de solidarité, le locataire sortant devient caution solidaire au bail, peu importe qu'il y ait ensuite un nouveau co-titulaire du bail et une nouvelle caution. De plus, le bailleur est déjà bien sympa de rendre une partie du dépot de garantie au co-titulaire du bail sortant, il n'y est pas obligé.

Par **klemsouille**, le **14/01/2011** à **21:18**

Du grand n'importe quoi, je vous l'accorde, et encore, je vous épargne quelques épisodes.

Elle a bien envoyé l'AR à la propriétaire, et je ne fais que supposer que la tante à la procuration car ma petite amie a pratiquement toujours été en contact avec cette dernière.

Etant donné que la tante refuse de faire un nouveau bail, peut il y avoir un etat des lieux pour un bail en cours?

Par **Marion2**, le **14/01/2011** à **21:26**

Le propriétaire a t'il reçu le courrier recommandé de votre amie ? S'il ne l'a pas reçu, il a dû lui être retourné et dans ce cas, votre amie est toujours colocataire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **klemsouille**, le **14/01/2011** à **21:27**

mimi 493, ca me semble abérant qu'une personne ne résidant plus un logement se retrouve contraint d'assumer une quelconque responsabilité. Qui plus est si cette personne a informer le propriétaire de son départ et fait la demande en temps et en heure par LRAR de mettre fin au bail.

Par **mimi493**, le **14/01/2011** à **21:40**

ça vous semble aberrant mais c'est le piège à con de la fausse colocation (un seul bail avec plusieurs titulaires. La vraie colocation, c'est un bail par colocataire décrivant les parties louées privativement et les parties communes). S'il y a une clause de solidarité, le locataire sortant devient caution solidaire au bail en suivant les régles de la caution solidaire.

Même dans le cas, où il n'y a pas de clause de solidarité dans le bail, le cotitulaire sortant n'est pas dégagé de son obligation de payer le loyer et charges au terme de son préavis, mais au terme du bail en cours, jusqu'au prochain renouvellement (Cass. Civ. III : 12.7.00)

Par **klemsouille**, le **14/01/2011** à **21:41**

le recommandé a bien été recu par la propriétaire (ou la tante si procuration à la poste) fin décembre 2010, ce qui engageait mon amie à y vivre jusqu'a fin mars 2011. Mais la remplacante avait besoin d'aménager mi-janvier, mon amie a donc informé la tante par téléphone du changement à cette date.à

Pour autant, elle ne veut pas faire de nouveau bail avant le retour de sa niece (la propriétaire) en juin (me semble t'il).

Par **klemsouille**, le **14/01/2011** à **21:44**

D'ou notre souhait de cloturer définitivement ce bail pour que les nouveaux colocataires fassent le leur.

Par **corima**, le **14/01/2011** à **22:05**

[citation]Par contre, vu que vous avez une remplaçante, elle ne peut pas demander 3 cautions solidaires pour une colocation de 2 personnes, [fluo]ça me surprend.[/fluo] Parce que si au depart de votre copine, les autres locataires arretent de payer, c'est elle qui va payer le loyer à leur place

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[fluo]D'autres personnes viendront vous donner leur avis[/fluo] [/citation]
[s]
et en vertu de quelle loi, ça serait interdit ? [/s]

En vertu de la logique mais j'etais plus surprise qu'affirmative. Ce qui veut dire que s'il y a 10 changements colocataires en 2 ans, la proprio va avoir dans ses petits papiers 10 co-solidaires !!! Peut dormir sur ses 2 oreilles celle là !

Par **mimi493**, le **14/01/2011** à **23:44**

C'est pour ça que la fausse colocation, c'est un piège à cons.
Normalement, la clause de solidarité est rédigée de telle façon, qu'on peut se dégager de toute solidarité en fin de bail.

Par contre, s'il y a nouveau bail écrit avec les nouveaux cotitulaires du bail, on devrait pouvoir s'en prévaloir pour dire que le bail dont on était caution est terminé.

Voir justement ce que dit l'ANIL sur la jurisprudence Cass. Civ. III : 12.7.00
En cas de séparation des co-preneurs, il est fréquent que le co-preneur quittant le logement, notifie au bailleur un congé dans le but de se trouver dégagé de son obligation de paiement des loyers.
La Cour de cassation précise ici que le congé prend effet à la date d'échéance du bail en cours à la date du congé délivré par le co-preneur. C'est à cette même date que cessera la solidarité du co-preneur auteur du congé.
Et ce que dit la jurisprudence en question
Attendu qu'il y a solidarité de la part des débiteurs, lorsqu'ils sont obligés à une même chose, de manière que chacun puisse être contraint pour la totalité, et que le paiement fait par un seul libère les autres envers le créancier ; [fluo]que si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit [/fluo];

Ici, il y a carrément un nouveau bail avec de nouveaux titulaires.
Il faudrait vraiment légiférer sur la colocation.

Par **joly254**, le **19/01/2011** à **10:49**

dans votre cas, je vous conseille d'aller voir un spécialiste de la vie étudiante à la fac, vous pouvez vous en renseigner auprès de lui pour plus d'info.

sinon, pour vous aider dans les étapes à suivre pour réussir votre état des lieux, jetez un coup d'œil sur cet article

http://www.mediaetudiant.fr/vie-etudiante/reussir-son-emmenagement-letat-des-lieux-1765.php

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés