Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Situation confuse sur état des lieux avant départ.

Par Aegisthus

Bonjour,

Actuellement en location dans une colocation (Bail individuel relatif à une chambre individuelle) je pars d'ici peu de l appartement.

La propriétaire a totalement changée son comportement a l attention de mes colocataires et de moi même suite à une mésentente pourtant mineur et ce malgré nos efforts pour rétablir un dialogue sain.
Ainsi nos derniers échanges par téléphone me font craindre de la mauvaise foi de sa part lors de la remise des clefs et de la restitution de la caution.

Voici la situation :
- J'ai fait un état des lieux pour une première chambre que j'ai occupé un temps.
- A la suite du départ d'une coloc j'ai changé ma chambre et me suis installé dans une nouvelle chambre.
- Un état des lieux de sortie a été fait pour cette nouvelle chambre avec l'ancienne coloc sortante.
- Je n'ai pas fait d états des lieux d entrée pour cette nouvelle chambre.
- Un nouveau coloc a pris place dans mon ancienne chambre.
- Il a fait un état des lieux d entrée et de sortie de cette ancienne chambre.
- Pour ma part je n'ai jamais fait aucun état des lieux de sortie.

-> La propriétaire peut-elle avoir un quelconque mot a dire sur la deuxième chambre alors que je n'ai fait aucun état des lieux d'entrée ?
-> Malgré le fait qu un état des lieux d entrée et de sortie aient été rédigés et signés après ma venue pour la toute première chambre , est-ce cette cette chambre, pour moi, qui est toujours reconnue par la loi ?

(Je précise que c'est un vieil appartement, aux prises dénudées, aux murs dans un état déplorable, avec des problèmes d humidité etc... La chambre que j'occupe est donc par elle même déjà en mauvais état.)

Merci pour votre lecture,
Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,
Est-ce que votre chambre actuelle est précisée sur le bail ?
et sur l'état des lieux d'entrée ?
"une chambre" est insuffisant. "la chambre à droite de la salle de bain" est précis.

Par janus2

Bonjour,
Y a t-il eu un avenant au bail pour ce changement de chambre ?

Par Aegisthus

Bonjour,

Merci pour vos réponses !

- La seconde chambre n'est pas précisée sur mon bail.

"Chambre de 10 mètres carré" est ce qui est écrit.
La seconde, que j'occupe actuellement, en fait 14.
Idem sur l état des lieux. "Chambre de 10 mètres carré"

- Rien n a été modifié ni revu concernant mon bail. Pas d avenant. Il reste le même depuis la première et unique signature.

Par yapasdequoi

Toutes ces imprécisions vont vous porter tort.

Sans état des lieux d'entrée, votre chambre est réputée remise en "bon état", et les dégradations par rapport à un "bon état" figurant sur l'état des lieux de sortie seront à votre charge, sauf si vous prouvez qu'il s'agit de vétusté.

l'état des lieux = article 3-2 de la loi n°89-462
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587284]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587284[/url]

Code civil : article 1731
Article 1731
Version en vigueur depuis le 17 mars 1804
Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804
S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Reste donc à faire la preuve de la vétusté concernant cette chambre.

Consultez votre ADIL.

Par AGeorges

Bonjour Aegisthus,

M'enfin, vous rendez-vous compte de ce que vous faites ?

- Vous ne pouvez pas disposer à votre guise des diverses chambres de l'appartement au fil des entrées/sorties de 'vos' colocataires,
- Vous ne pouvez pas faire d'EDL tout seul, cela n'a AUCUNE valeur. Légalement, un état des lieux DOIT être contradictoire, soit réalisé en présence du locataire et du bailleur (ou un représentant dûment autorisé). Quand vous parlez de 'signé' il va de soi que les signatures ne peuvent être celles des deux colocataires, celui qui part et celui qui prend la chambre sans autorisation.

Devant votre attitude dictatoriale (oui oui), il est fort compréhensible que le bailleur soit un peu fâché !

Ceci dit, si votre bail est très imprécis, vous pouvez toujours essayer de jouer la mauvaise foi, mais les différences de superficie et d'éventuels témoignages risquent de vous donner tort très vite.

Essayez de jouer un peu l'innocent avec votre bailleur et proposez-lui un dédommagement raisonnable pour avoir bénéficié de 4 m2 de plus (si j'ai bien compris) sans la moindre autorisation.

C'est un AVIS.

Par AGeorges

(suite)

me font craindre de la mauvaise foi de sa part lors de la remise des clefs et de la restitution de la caution.

Ce sont vos abus de pouvoir qui sont en cause, nullement la mauvaise foi de la propriétaire. Si vous lui parlez sur le même ton, en vous inventant des droits qui n'existent pas, il n'est pas surprenant qu'elle réagisse mal.

Confondez-vous en excuses et avouez votre ignorance crasse sur le sujet, cela me semble absolument nécessaire (et cela peut arriver à tout le monde).

Egalement, parlez de Dépôt de Garantie, pas de caution. Autre point d'ignorance.

NB. Je ne vous eng... pas, n'est-ce pas, jeune padawan. Mais ne jouez pas le coq alors que vous n'êtes qu'un petit poussin.

Par Aegisthus

Bonjour Ageorges,

Je pense que vous avez mal interprété la situation. Ainsi laissez moi vous la clarifier.

- Le changement de chambre a été fait en accord avec la propriétaire. Nous étions en bon termes a ce moment là.

- Le prix des deux chambres étant le même, elle n a pas jugée nécessaire de refaire un bail.

- La mésentente provient d un élément totalement extérieur a cet événement. Et qui ne concerne en rien les chambres.

- Je suis une des personnes les moins conflictuelles qui soient. Et comme en témoigne ma demande, je ne cherche en aucun cas une solution pour mettre en défaut la propriétaire. Juste me protéger de sa soudaine apathie.

Au vue des deux derniers messages, dont je remercie les auteurs des points de vue et conseils donnés, je me rends compte que je vais devoir faire patte douce le jour de la remise des clefs. En étant assez impuissant face a toutes décisions de sa part.

Ajout : Encore une fois la leçon semble ne jamais être bien différente : ne jamais se contenter des accords moraux et toujours être très à cheval sur les documents officiels et à jour.

Par CToad

Bonjour

Y a t il l'a moindre tracabilite de l'autorisation de la propriétaire à changer de chambre ? Si oui et puisque le bail est imprécis :
Pas d'état des lieux signifie que la chambre est en parfait état, que ce soit à l'entrée ou à la sortie. Donc a priori :
- si elle applique l'état des lieux de l'autre chambre rien ne va correspondre
- elle ne peut pas, sans votre accord, appliquer l'état des lieux de sortie de l'ancien colocataire de votre chambre actuelle car il n'est pas contradictoire avec vous même. La chambre sera donc réputée prise en parfait état puisque pas d'edle.
Une proprio en rogne sur un sujet n'est pas forcément malhonnête* : appelez la, demandez lui comment elle veut gérer et sur la base de quel edle, en lui demandant de vous le transmettre si vous partez sur celui de l'autre locataire.

Et sans faire patte douce, soyez juste reglo avec elle. Si elle ne perd pas d'argent par votre faute (elle peut en perdre pour une autre raison : une vestute etc) il n'y a pas de raison que cela se passe mal.

*: sinon l'humanité est mal barrée

Par AGeorges

Hello Aegisthus,

"Je pense que vous avez mal interprété la situation."

Ou bien peut-être est-ce vous qui l'avez mal décrite ?

Dans une discussion, vous voyez donc que VOUS pensez avoir raison par défaut. C'est une attitude qui ne peut que vous desservir avec votre propriétaire.

Imaginez d'abord que c'est VOUS qui avez tort.

En la circonstance, relisez VOTRE description de la situation. Avez-vous mentionné l'accord de la propriétaire ? La réponse est NON.

Avez-vous parlé de faire un EDL entre deux sous-locataires ? (ce qui n'a AUCUNE valeur) La réponse est OUI.

Que j'ai tort ou raison n'a pas d'importance, ici nous discutons, c'est tout. Mais revoyez bien vos discussions avec votre propriétaire. Et votre décision finale de faire profil bas me parait tout à fait sage.

Par CToad

Aegisthus

Pour information j'avais bien compris que ces changements s'étaient faits avec accord du propriétaire donc ne craignez pas trop vos capacités de communication. Veillez par contre à blinder vos discours si votre interlocuteur est obtus, croit avoir toujours raison et est de mauvaise foi

---
Par yapasdequoi

Même si les chambres étaient au même prix, l'échange aurait pu (dû?) être formalisé par un avenant et un état des lieux.
On peut imaginer qu'elle vous convenait mieux étant plus grande et que dans l'enthousiasme vous avez "oublié" tout formalisme.

Il faut maintenant tenter de résoudre la sortie dans des conditions "raisonnables" à l'amiable, sachant que si toutes les chambres ont des prises dénudées, de l'humidité, etc, le bailleur n'est pas très respectueux de la loi...

On ne peut pas savoir si une procédure tournerait à votre détriment, mais c'est forcément long et aléatoire, étant donné l'absence de documents probants.

Si ça tourne au vinaigre, vous pourrez tenter les recours juridiques :
- courrier RAR pour récupérar votre dépôt de garantie (pas caution)
- commission de conciliation
- tribunal

Vos voies de recours sont précisées sur ce lien :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]
-

Par Aegisthus

Bonjour Ctoad,

Merci pour votre réponse.

Un mail de sa part existe en effet.
Je suis d accord, la malhonnêteté n'est pas systématiquement une fin en soi. Le but de mon sujet est tout de même de connaître mieux la situation juridique au cas où.

Je prends note des informations fournies et de vos conseils. Merci a vous

---
Par Aegisthus

Ageorges,

Je vous remercie de prendre de votre temps pour aider des personnes n'ayant pas forcément accès à des services payants d'avocats.

Cependant aider autrui ne vous octroie pas le droit de l'adresse dont vous faites preuve lors vos précédents messages.

Vous en avez conscience, puisqu'il vous a semblé nécessaire de la justifier à chaque fois : ?Je ne vous eng*** pas, n'est-ce pas? / ?Nous discutons ici, c'est tout?.
Il n'est pas agréable de vous lire, en effet.
Cela n'engage que moi.

Mon ?ignorance? est la raison pour laquelle je me retrouve à créer un post ici. Je suis donc confus de votre approche de cet espace communautaire.
Nous avons tous.tes des points dans notre vie qui sont perfectibles, et il y a toujours de la place pour croître et s'améliorer. Peut-être pourriez-vous travailler sur la façon de formuler certaines de vos phrases ? J'aurais alors meilleur plaisir à recevoir votre aide et vos conseils.

Je serais ravi d'en discuter en privé avec vous si vous souhaitez établir un dialogue.

?

Merci à tous.tes pour votre disponibilité, votre réactivité ainsi que votre bienveillance.

J'ai ici de quoi y voir plus clair.

Je vous souhaite une belle journée.??

Par janus2

Aegisthus

Pour information j'avais bien compris que ces changements s'étaient faits avec accord du propriétaire donc ne craignez pas trop vos capacités de communication.

Il en est de même pour moi, d'où la question de l'avenant au bail.

Par AGeorges

Re,

ne vous octroie pas le droit de l'adresse dont vous faites preuve

Ouh la la ! Quel manque de simplicité !

Vous avez décrit une situation, et dans cette description, vous avez omis tous les éléments qui permettaient de donner une base juridique à des réponses, sauf à faire des hypothèses à vérifier.
Je vous l'ai donc dit sans agressivité particulière en utilisant quelques termes au cas où vous seriez très susceptible, comme d'autres ici, et en me mettant à la place de votre propriétaire qui ne semblait pas avoir droit de cité dans cet exposé.

La base de cela est toute simple. Vous avez réussi à fâcher votre propriétaire. Je n'y suis pour rien. Vous pouvez toujours imputer cette fâcherie à une autre raison, en fait, vous n'en savez rien. J'ai considéré, c'est vrai que vos arrangements apparents avec les autres colocataires, que vous avez décrits dans les détails, étaient une méconnaissance des droits du bailleur et pouvaient donc vous être "reprochés". Était-ce faux ?

La seule chose qui est certaine, c'est que c'est VOTRE façon de présenter les choses qui a entraîné MA réaction.
Et sauf si vous comprenez mal le français, rien de ce que j'ai dit n'était méchant, juste quelques conseils ou avis au jeune padawan un peu trop susceptible.

Ne me donnez pas une importance que je n'ai pas.
Merci.

Par yapasdequoi

Un forum juridique a pour objectif de donner des réponses juridiques.
Les leçons de morale (ou de français) n'y ont en effet pas leur place.
Bonne journée à tous.

Par ESP

Bonsoir à tous.
On me signale eu rifi sur ce fil, vu pourtant par un modérateur et un superviseur !!!

Ageorges, merci de modérer votre langage et tout ira mieux !
Yapasdequoi, vous partez au suart de tour, mais vous pouvez aussi camper sur vos positions dans répondre absolument à chaque fois.