



Rétention possible de caution + abus multiples

Par **JGCOLOC**, le **09/01/2018** à **15:56**

Bonjour à vous,

Je viens sur ce forum demander des conseils en termes de droit, de recours, et de possibilité de protection. Je souhaite quitter mon appartement dans 1 mois et demi, sans litiges, et avec ma caution. Je fais face, avec mes colocataires à des abus multiples de mon propriétaire. Voici la situation (mail prêt-à-être-envoyé à mon propriétaire) :

Bonjour Mr. XXXX,

Mariyam, Anthony et moi-même accusons réception de vos mails concernant la propreté de l'appartement (appartement propre mais odeur nauséabonde de cigarettes) et la réparation de la salle de bain (dégâts des eaux).

Nous pensons qu'il est temps de poser les choses à plat entre locataires et propriétaires, afin d'avoir un échange constructif dès la semaine prochaine, et avons donc souhaité co-écrire ce message.

Notre situation :

- Nous sommes 3 colocataires (cités ci-dessus) actuellement, louant respectivement nos chambres par bail individuel, sans contrat de cautionnement, et sans états des lieux d'entrée. Anciennement et jusqu'au vendredi 12 décembre, nous étions 4 colocataires, à savoir Anthony, Mariyam, Jordan et moi-même.
- Vous êtes propriétaire et actuel colocataire depuis le 12 Décembre, après le départ de

Jordan. Vous avez toujours été domicilié à cette adresse, puisque nous recevons votre courrier à l'appartement (situé 30 square[...], au 2e étage). Vous disposez d'un double des clés que vous avez utilisé par le passé pour entrer dans le logement, sans nous en demander l'autorisation. Vous avez par ailleurs logé dans notre salon du mercredi 18 octobre au samedi 27 octobre, après vous y avoir autorisé l'accès pour une soirée au moment de l'enterrement de votre mère.

- Vous souhaitez louer votre chambre à un nouveau colocataire, comme votre mail précédent en fait état.

- Le 6 Décembre, nous avons subi un dégât des eaux dans l'appartement, qui semblerait provenir de derrière/dessous la douche. Le sinistre a été constaté le jour même par Anthony, puisqu'il y avait une fuite d'eau dans sa chambre. Nous vous avons alors prévenu par téléphone, et vous avez missionné un professionnel qui est venu constater le dégât et effectuer une recherche de cause. Vous nous demandez à présent de payer cette recherche, après déclaration auprès de votre assurance. Nous remarquons en lisant nos contrats d'assurance habitation et nos baux de location qu'ils font état de l'article suivant : "Le locataire est tenu de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure". Or, la douche a été utilisée dans les règles. Votre assurance couvre le dégât et la vétusté des éléments hydrauliques. Le fait que votre contrat ne couvre pas la recherche de fuite n'implique en rien que vos locataires en portent la responsabilité et le coût. Par ailleurs, vous nous communiquez votre intention de nous interdire l'accès à la seconde salle de bain de l'appartement, ce qui est sans fondement et contraire aux termes du bail.

- Concernant la propreté du logement, nous avons fait un ménage important avant le 1 janvier, conformément à votre demande insistante, alors que l'appartement n'était pas en condition d'insalubrité, comme vous le faites remarquer. Les colocataires jouissent de leur lieu de vie et s'entendent ensemble concernant "les règles de bonne conduite". Le ménage est fait régulièrement, que ce soit dans les parties communes ou dans les chambres. Il n'y a pas lieu de parler d'insalubrité. Vous aviez par ailleurs souhaité qu'une femme de ménage intervienne une fois par semaine dans les parties communes, mais celle-ci n'est jamais venue. Il semblerait qu'au cours des vacances de Noël, il y ait eu un fête organisée à l'appartement, organisée par notre colocatrice Maryiam. Anthony et moi-même étions absents (pour les vacances), et vous attestez être rentré dans l'appartement pendant les vacances et avoir senti cette forte odeur de cigarettes. Dans l'état de fait, je suis fumeur, ainsi que ma colocatrice. Anthony est non-fumeur. Ce matin, 9 janvier, vous m'avez adressé oralement votre intention d'avoir une discussion avec l'ensemble des locataires du l'appartement, et m'avez parlé d'une retenue sur ma caution. Or, je n'ai pas fumé dans cet appartement. Ma colocataire semble être "bien silencieuse" pour ne pas avouer sa faute. De plus, aucun article du bail de location ne fait état de mesures contre d'éventuelles dégradations dues à la cigarettes. Je souhaite donc rétablir la vérité et trouver un terrain d'entente sur ce sujet. (Nota pour vous lecteurs : il semblerait qu'il y ait un vide juridique sur la question)

- Dernier point, concernant le chauffage central : nous disposons d'un équipement de base installé dans l'appartement, à savoir un chauffage central au gaz, sans possibilité de régulation/programmation, la commande étant défectueuse, et ceci vous a été signalé dès le mois d'Octobre. En général, nous prenons soin d'éteindre le chauffage pendant la journée, sauf pendant les périodes où un des colocataires, Jordan, travaillant de nuit à l'hôpital, était

donc présent pendant la journée. Nous sommes bien sur intéressés par une solution technique adéquate pour optimiser la consommation grâce à l'achat par vos soins d'une commande de contrôle du chauffage.

Enfin, vous nous demandez d'envoyer nos 'résiliations de bail de location': aucun d'entre nous n'en a l'intention, et seuls les termes du bail ont valeur légale. Nous comptons bien sur rendre les lieux propres et dans l'état du début de location, et toute déduction faite par vos soins sur les montants des deux mois de caution versés devra être dûment justifiée. A ce titre, nous avons pris contact avec nos assureurs respectifs, et avons pris connaissance des options de défense et recours si nécessaire.

En vous souhaitant une bonne fin de semaine, et dans l'espoir de trouver un terrain d'entente amiable au plus vite.

Cordialement,

Les 3 colocataires

Merci d'avance pour votre feedback sur ce litige.
Bonne journée,

JG.