



litige suite à un dégât des eaux (colocation)

Par **nelia**, le **10/03/2011** à **19:52**

Bonjour,

J'ai occupé du mois de juin 2008 à février 2010 un appartement en coloc avec 2 autres personnes avec un contrat solidaire. En raison d'un stage, j'ai dû moi-même, ainsi qu'une autre colocataire, quitter cet appart. Nous avons averti la 3^e personne de notre départ dès le mois de septembre 2009. Ne la voyant pas se charger de la recherche de remplaçants, comme elle devait le faire, nous avons nous même cherché et trouvé de nouveaux colocataires pour nous remplacer. Toutefois, notre colocataire conservant l'appartement a refusé toutes les personnes présentées et intéressées. Suite à une insistance de notre part, elle a fini par trouver 2 nouveaux colocataires fin janvier 2010, environ 3 semaines avant notre départ. A la date de notre départ, le dossier d'avenant au bail n'était pas finalisé mais l'agence nous avait dit qu'il ne devrait pas y avoir de problème.

Au mois d'avril, nous avons appris que l'avenant était refusé au motif que le propriétaire possédant une assurance pour les risques locatifs (loyers impayés), il était impossible de demander des garants. Et sans garant, ils n'avaient pas les garanties financières suffisantes. A partir de cette date, bien que connaissant la situation, l'agence immobilière a tout de même encaissé les chèques des loyers émanant des 2 nouveaux colocs durant 6 mois.

Pour notre part, nous avons quitté l'appartement depuis le mois de février et étions toujours sur le bail sans aucun moyen de rompre le bail.

Le 20/08/10 s'est produit un dégât des eaux dans une salle de bain suite à une explosion d'une canalisation.

La régie immobilière et le propriétaire étaient au courant de l'état de vétusté. Nous avons nous même appelé le propriétaire pour lui signaler des fuites et une demande de travaux a même été établie en février 2010 (devis et bon pour accord en notre possession).

Suite à ce dégât des eaux, les colocs occupant l'appartement ont décidé de partir et le bail s'est terminé début novembre.

Le problème pour moi et ma coloc est que nous avons arrêté l'assurance logement à notre départ en pensant que les nouveaux colocs allaient souscrire une nouvelle.

Malheureusement, la coloc figurant sur le bail a pris par erreur une assurance pour un 2 pièces (appart de 110 m²) l'assurant uniquement elle.

Nous nous retrouvons maintenant convoquées pour une expertise avec des dommages estimés à 15000 €.

Je voudrais savoir quelle est notre responsabilité ainsi que celle du propriétaire? Quels sont nos recours?

Merci

Par **Domil**, le **10/03/2011** à **20:04**

[citation]Pour notre part, nous avons quitté l'appartement depuis le mois de février et étions toujours sur le bail sans aucun moyen de rompre le bail. [/citation] Il suffisait d'envoyer votre congé en LRAR. Vous n'auriez plus été locataire dès la fin de votre préavis et s'il y avait une clause de solidarité, vous seriez devenu caution solidaire des locataires restant dans le logement (si aucun nouveau bail signé avec d'autres locataires).

Vous êtes donc restés locataires, donc avec une obligation d'assurance sur TOUT le logement, vous êtes responsable des dégradations faites jusqu'à la fin du bail.
Est-ce qu'il y a eu un EDL de sortie ?

ça va donc dépendre maintenant, du type de dégat des eaux, et de quelle assurance doit la prendre en compte.

Par **nelia**, le **11/03/2011** à **00:09**

Je vous remercie pour votre réponse.

Toutefois je ne comprends pas tout. En effet, je ne pouvais pas quitter le bail même par LRAR sans que tout le monde quitte également ce bail.

Nous avons envoyé une lettre à l'agence immobilière les informant que nous quittions l'appartement et que deux personnes (avec leurs noms mentionnés dans la lettre) allaient nous remplacer. Nous avons également encaissé la caution de nos remplaçants.

L'agence a alors établi un avenant non officialisé. Cet avenant a été refusé par la suite à cause de l'assurance souscrite par le propriétaire.

N'est-il pas possible avec ces démarches établies de prouver que nous avons quitté l'appartement et que nous étions alors seulement responsables des loyers en cas d'impayés mais non des dommages possibles?

Il est important de préciser qu'après avoir quitté cette colocation, nous avons emménagé dans un nouveau logement. Nous avons des quittances de loyer prouvant notre présence permanente dans ce logement.

Merci par avance

Par **Domil**, le **11/03/2011** à **04:02**

[citation]En effet, je ne pouvais pas quitter le bail même par LRAR sans que tout le monde quitte également ce bail. [/citation] Pas du tout. Quand un bail a plusieurs cotitulaires, chacun peut envoyer son congé par LRAR et partir du logement, le bail se continue alors avec ceux qui sont restés.

[citation]N'est-il pas possible avec ces démarches établies de prouver que nous avons quitté

l'appartement et que nous étions alors seulement responsables des loyers en cas d'impayés mais non des dommages possibles?[/citation] la seule chose qui compte, c'est l'AR de la LRAR que vous avez envoyé pour donner votre congé

[citation]Il est important de préciser qu'après avoir quitté cette colocation, nous avons emménagé dans un nouveau logement. Nous avons des quittances de loyer prouvant notre présence permanente dans ce logement. [/citation] ça n'a aucune importance.