



remboursement part dépôt de garantie à ex conjoint

Par **beaxel**, le **28/12/2010** à **15:00**

Bonjour,

je rencontre un gros souci avec mon ex conjoint et mon propriétaire.

J'ai pris une maison en location avec mon ex mari en juillet 2007 (loyer 800 €). Deux ans plus tard, après notre divorce, je suis restée avec ma fille dans le logement. J'ai donc demandé à l'agence qui gérait le logement de bien vouloir modifier le bail avec mon seul nom. Au même moment, suite à des problèmes d'insalubrité dans le logement, le propriétaire a consenti une baisse du loyer et un retrait de l'agence. Il a donc établi un nouveau bail au 1er avril 2010, avec nouveau montant de loyer (700€) et nouvelle date d'indexation de ce dernier, sans toutefois refaire l'état des lieux ni modifier le montant du dépôt de garanti (2X800€).

Il y a quelques semaines, à la demande de mon ex mari, mon propriétaire m'a demandé de lui verser 600 € afin qu'il puisse rembourser la moitié du dépôt de garantie réclamée par mon ex mari.

Je lui ai répondu qu'il lui suffisait de rembourser la moitié du dépôt soit 800 € puisque suite au nouveau bail il ne pouvait exiger 2 mois de dépôt. Il m'a répondu qu'il ne s'agissait pas d'un nouveau bail.

- Dois-je m'exécuter ?
- Mon propriétaire ne peut-il pas rembourser mon ex mari sur le montant du dépôt de garantie (plus de 2 mois de loyer actuel) ?
- Mon nouveau bail est-il considéré comme tel ou comme un simple avenant ?
- Le dépôt peut-il être restitué à mon ex mari avant la fin de ma location ?

Merci d'avance pour vos réponses à toutes ces questions.

Cordialement.

Par **Domil**, le **28/12/2010** à **19:21**

Vous avez signé un nouveau bail en 2010 oui ou non ? Vous avez ce nouveau bail ?

Par **beaxel**, le **28/12/2010** à **20:15**

oui j'ai signé un nouveau bail le 1er avril dernier, directement auprès du propriétaire et non plus par l'agence. Il est en ma possession.

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/12/2010** à **21:09**

Bonsoir à toutes-deux.

@ Bea(trice?)xel(le?).

Dans les rapports (juridiques) existant actuellement entre votre propriétaire et vous, il s'agit bien du même bail.

En effet, perdurent et subsistent à l'identique, les composants-éléments constitutifs du contrat originel : mêmes propriétaire, locaux, et locataire (vous).

Le départ de "l'ex", pas plus que la modification du loyer, ni la fixation d'une autre date d'échéance d'indexation, n'opèrent novation (sens juridique).

le document que vous avez signé est, à l'évidence, un avenant; il n'y a pas de "nouveau bail".

Le dépôt de garantie est très certainement entre les mains du propriétaire -l'agence immobilière n'étant en rien fondée à le détenir-; et celui-ci serait :

- . En droit de conserver un dépôt équivalent à deux mois de loyer (ou bien, tel que prévu selon les conventions d'origine),
- . et en devoir de restituer à "l'ex" -si une résiliation partielle proprio/ex est bilatéralement actée, et si ce dernier a rempli sa part d'obligations-, la moitié du dépôt originaire.

Les conclusions s'imposent d'elles-mêmes.

Bien à vous.

Par **beaxel**, le **28/12/2010** à **21:18**

Que ce soit un nouveau bail ou un avenant, suis-je tenue de verser à mon propriétaire la somme de 600 € qu'il me réclame afin qu'il puisse rembourser mon ex-mari ?

Je suis perdue avec de multiples réponses qui ne vont pas toutes dans le même sens ! Merci pour votre aide.

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/12/2010** à **10:18**

Bonjour, Beaxel (mauvaise nouvelle, désolé).

Il semble que votre propriétaire ait bien fait ses comptes:

- . Il est dépositaire de 1 600 €
- . Il doit en rembourser 800.
- . Par suite, il appelle (auprès de vous) 600 €, afin d'être toujours en possession de l'équivalent de deux mois de loyer (1 400 €). Notez que ceci pourrait être nuancé (à la hausse), selon les termes de la rédaction de l'acte d'origine (si le dépôt avait été stipulé

"somme ferme de 1 600 €").

Et on ne peut lui donner tort:

Si aucun congé n'a été délivré; et qu'il n'a pas été régularisé de résiliation synallagmatique proprio/vous -avec éventuelle dispense mutuelle de délai de préavis-, le bail originaire se perpétue de plein droit, et constitue aujourd'hui le seul support-lien-rapport de droit entre lui et vous.

Vous ne pourriez contester le paiement des 600 €, qu'en obtenant (judiciairement) la requalification du dernier document signé, en "nouveau bail" -ce qui à mon (humble) avis, est peine perdue-.

Bien à vous.

Par **beaxel**, le **29/12/2010** à **12:30**

Bonjour,

merci pour votre réponse mais qu'en est-il du document établi avec prise d'effet au 1er avril 2010 ?

Qu'en est-il de la loi qui précise

- que le dépôt de garantie est restituable à la remise des clés
 - que ce dernier, payé par le couple lors de l'emménagement, tombe dans la communauté ?
- Je ne peux payer cette somme . Quelles peuvent être les conséquences ?

Merci.

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/12/2010** à **14:50**

... Relisez le ci-dessus d'hier.

Si une résiliation partielle proprio/ex n'a pas été signée, et si l'ex n'a pas donné congé; il reste co-titulaire du bail -avec toutes implications de co-redevabilité-responsabilité et autres...- (voir aussi art. 14 de la loi du 6-7-8-9).

Par contre, si le bail est résilié à son égard, il est considéré, mais seulement en ce qui le concerne (personnellement), comme ayant rendu les clefs, même si ce geste n'a pas été matérialisé "in concreto". Voudriez-vous tenter de plaider là-dessus? d'autant que votre bailleur ne se prévaut pas (actuellement?) de l'art. 22 § 4, 2° phrase (révision à la baisse du dépôt). Ne risquez pas le contentieux.

Vous devriez tenter de transiger avec votre propriétaire, afin d'obtenir de lui le maintien du "statu quo" d'un dépôt de 800 €; en articulant les éléments de pur fait (puisque votre position juridique n'est pas "forte") : votre situation, seule, un enfant, l'état du logement...; et en cas de succès, ne manquez pas de matérialiser cet accord par un écrit signé des deux parties (quoique limite 6 CC...).

Votre communauté (que je suppose avoir été) est-elle liquidée (depuis 2009) ?

Au fait... Pourriez-vous nous donner la teneur exacte, du dernier document ?

Bien à vous.
Et bon courage.

Par **beaxel**, le **29/12/2010** à **15:03**

la communauté a en effet été liquidée en 2009.
Le document en question signé le 31 mars dernier avec prise d'effet le 1er avril est un "kit" de location habitation vide.
Il a été signé par les 2 parties, stipulant le nouveau montant du loyer, la nouvelle date d'indexation,... et confirmant l'état des lieux du 05/07/07 et indiquant le montant de 1600 € pour le dépôt de garantie. je peux si vous le souhaitez vous le scanner.

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/12/2010** à **15:19**

... Pouvez-vous le scanner-transmettre ici ?
Sinon, contactez-moi en messagerie personnelle, afin que je vous communique une ligne "E-mail".
D'autres documents ont-ils été signés ?
Votre "ex" avait-il donné congé ?

Par **beaxel**, le **29/12/2010** à **15:33**

Mon ex mari n'avait jamais donné congé jusqu'au mois de septembre où il a contacté mon propriétaire pour réclamer son dû. Pour ma part, j'ai transmis dès le divorce une copie du jugement à l'agence qui s'occupait alors de la location en leur demandant de bien vouloir modifier le nom sur le bail afin que je puisse continuer à percevoir les prestations de la caf. Impossible de joindre une pièce jointe. Je vous contacte en parallèle.
Encore merci pour tout.

Par **JURISNOTAIRE**, le **30/12/2010** à **15:38**

Bonjour, Béaxel.

Au vu des documents adressés, faisons le point :

. Si (*puisque*) votre ex-mari n'a pas donné régulièrement congé en ce qui le concerne, en fond et forme;
et s'il n'a pas régularisé avec le propriétaire-bailleur une résiliation partielle;
le "premier" (en fait l'unique) bail de 2007 est toujours en vigueur, à l'égard des parties primo-contractantes;

et votre ex-mari en est toujours co-titulaire (avec toutes implications et conséquences)(redevabilité, responsabilité...). En d'autres termes, en ce qui le concerne, le bail n'a pas pris fin. Le propriétaire conserve tous ses recours et prérogatives, envers(contre) lui.

Aujourd'hui, une "restitution" de la moitié du dépôt de garantie ne se justifie pas. Mais mais mais, il lui suffit de donner congé (LRAR), pour que trois mois après, vous vous retrouviez dans le cas de figure de votre première intervention.

. *(je confirme)* Le document de 2010 ne se substitue pas au bail de 2007 (qui n'a pas été, nulle-part et par personne, résilié);

mais ne fait que l'aménager en termes d'avenant, ne concernant exclusivement que le montant du loyer, et la date des indexations;

et doit n'être considéré que comme tel.

Il est à noter que votre ex-mari n'y est pas intervenu comme partie (ce qui aurait pourtant constitué pour lui l'excellente occasion de pouvoir résilier partiellement). Ce document ne lui est pas opposable.

(l'utilisation des "kits" par des personnes inexpérimentées, est un vrai bonheur)

. Si la créance du dépôt de garantie que vous possédez sur le propriétaire, n'a pas été attribuée (à l'un de vous) dans la liquidation de votre communauté; elle est aujourd'hui en indivision moitié/moitié.

. Je préconise (derechef) une tentative de transaction avec le propriétaire; et si celle-ci aboutit *(soulignez-lui le fait que cette « mise au point » n'affecterait en rien ses revenus)*, je vous propose le texte suivant à lui soumettre :

TRANSACTION

Entre les soussignés:

Monsieur X (pédigree complet du proprio)

Et Madame V (ous) (d° pedigree),

Il a tout-d'abord été exposé qu'un litige s'était élevé entre les parties soussignées, relativement au dépôt de garantie accessoire au bail consenti: par Mr. X, à Mr. Et Mme. V, d'un logement sis à...(adresse et identification) suivant acte SSP en date à... du..., non enregistré.

Ceci exposé; en l'état, les parties se sont rapprochées, et ont conclu l'accord transactionnel suivant:

. En aménagement dudit bail du..., le montant du dépôt de garantie dont s'agit, est fixé à la somme de HUIT CENTS (800) €uros, à compter de la date de ce jour.

. Monsieur X reconnaît expressément avoir déjà été mis, antérieurement à ce jour, en possession de cette somme de 800 euros, par Mr. Et Mme V; et déclare détenir cette

somme reçue d'eux.

Fait en deux exemplaires originaux,

A...

Le...

(signatures)

[et en prime gratos, le caractère transactionnel confère au document, l'autorité de chose jugée (2052 CC.)(article trop méconnu)].

Bien à vous.