



## Bail locatif entre particuliers

Par **LILANJOU**, le **23/10/2010** à **16:27**

Bonjour,  
Mon locataire est parti en douce. J'ai fait constater état des lieux par un huissier car appart rendu en mauvais état (après 9 ans d'occupation) murs sales, vitre cassée, salle de bain abimée, ...  
J'ai réclamé au locataire par fourniture devis des frais de remise en état nettoyage ..; il me répond que sur ces frais je dois oter 10 % par année de vétusté ??? est-ce exact ???  
2- caution rendue quand ? 2 mois après remise des clés ou 2 mois après avis du départ cad pendant les 3 mois de préavis ???  
3 - quelle juridiction saisir pour paiement de remise en état ? tribunal de grande instance du département ou se trouve l'appart loue (montant réclamé = plus de 4 000 euros) ou bien TGI du département ou a déménagé l'ex locataire ?  
Merci de vos réponses rapides  
LILI ANJOU

Par **mimi493**, le **23/10/2010** à **16:36**

- la vétusté ne se déduit pas. Si vous devez remplacer un papier peint parce qu'il est taché ou déchiré, ça vous coute le même prix qu'il ait 15 ans ou 2 ans. C'est dans les HLM qu'il y a déduction de vétusté.  
- le dépôt de garantie c'est deux mois après la remise des clefs  
- j'espère que l'huissier a fait les choses dans l'ordre en convoquant les deux parties par LRAR pour l'état des lieux et que vous n'êtes pas renté illégalement dans le logement (tant qu'il ne signifie pas son congé, le bail demeure. Vous devez faire le commandement de payer puis deux mois après la procédure de résiliation du bail par voie de justice. Vous ne pouvez entrer dans le logement avant l'expulsion que si le locataire vous a remis les clefs)  
- le TI compétent est celui du lieu de la location. Il doit loyers et charges tant que le bail continue.