



Congé irrégulier, personne se présente à l'EDL de sortie

Par **grimaldi**, le **20/09/2014** à **17:55**

Bonjour chers collègues,

Un Locataire envoie un avis de congé au conjoint de son Propriétaire. La Propriétaire prend acte de l'intention et exige un congé dans les formes légales. Ce congé ne sera jamais expédié.

Le Locataire sortant propose un repreneur, dont la candidature est acceptée. Le nouveau Locataire doit entrer dans les lieux le 17 juillet. Le Locataire sortant se permet de lui remettre les clés dès le 28 juin, pour qu'il puisse aménager, et sans l'accord du Propriétaire. Le Locataire sortant ne se présente pas pour faire l'EDL de sortie ni pour remettre les clés qu'il a déjà remis au futur Locataire.

Il est fait appel à un Huissier qui refuse de se déplacer car c'est un samedi, à 18h30, dans un quartier sensible, mais ajoute que l'appartement étant occupé par une autre personne, il ne pourra pas faire un état des lieux, mais que celui de l'entrant devrait suffir comme étant celui du sortant.

Aujourd'hui, le Locataire sortant me réclame la caution de 600€ qu'il avait versé à son Propriétaire 16 ans auparavant 1998. Le propriétaire actuel a acquis ce logement déjà occupé, mais la caution qui avait été versée par le Locataire en place, n'a pas été restituée au nouveau Propriétaire....

Quelle est la solution face à ce problème..?

Merci de me répondre le plus précisément possible

A. GRIMALDI

Par **cocotte1003**, le **21/09/2014** à **02:45**

Bonjour, le dépôt de garantie a du être restitué au nouveau propriétaire lors de l'achat, regardez le décompte du notaire. Le locataire n'avait pas à mettre en place in locataire en lui remettant les clés puisqu'il n'avait pas de bail. Son congé n'étant pas valide, il est toujours locataire en titre. Reste à savoir ce que vous voulez faire, cordialement

Par **grimaldi**, le **21/09/2014** à **09:21**

Ce locataire m'a assigné pour le 21/11 en demande de restitution de caution. Non le décompte du Notaire ne laisse pas apparaître le transfert de cette caution.
Je souhaiterai simplement en rester là, et que chacun en soit quitte.
Merci pour cette 1ere réponse.

Par **moisse**, le **21/09/2014** à **19:58**

Bonsoir,
Le remboursement du dépôt de garantie (la caution c'est une personne vivante qui se porte garante et se substitue au locataire impécunieux) c'est l'affaire du bailleur.
C'est donc à vous qu'il revient la charge de le rembourser. Vous pouvez par contre exiger qu'il soit apporté la preuve d'un versement à l'époque (copie du bail d'origine, copie d'un reçu..).
Vous pouvez simplement regretter que le notaire n'ait pas évoqué ce point en cas de vente occupé, de la même façon qu'il évoque l'impôt foncier...

Par **grimaldi**, le **22/09/2014** à **21:22**

merci pour vos réponses.
Mais concernant l'EDL, vu que le Locataire sortant a introduit lui-même le Locataire entant avant le jour de l'EDL auquel il ne s'est pas présenté...; Puis-je demander de considérer l'EDL du Locataire entrant le 17/07 comme étant celui du LOcataire sortant (qui ne s'est pas présenté ?

Par **moisse**, le **22/09/2014** à **22:04**

Bonsoir,
Je croyais que vous vouliez en rester là.

Par **grimaldi**, le **23/09/2014** à **05:43**

Bonjour,

Moi oui, mais le Locataire me poursuit en demande de remboursement du dépôt de garantie, alors que l'appartement était dans un tel état que j'ai été contraint d'abandonner 2 mois de loyer au nouveau locataire en compensation des frais de remise en état. De plus, des dégradations irréversibles ont été constatées par rapport à son EDL d'entrée...

Voilà le fond du problème que j'évoquais en titre : locataire absent à l'EDL de sortie, il avait remis les clés au Locataire qu'il nous avait présenté, lequel aurait dû entrer en possession le 17/07, mais avait déjà aménagé le 09/07.

Par **cocotte1003**, le **23/09/2014** à **05:50**

Bonjour, au fait avez vous constatez des dégâts, cordialement

Par **moisse**, le **23/09/2014** à **12:15**

Bonsoir,

Lorsque le locataire est absent à l'état des lieux, vous avez obligation de recourir à un huissier pour établir cet état (à frais partagés).

Vous avez accepté bricolage sur bricolage.

De 2 choses l'une : soit vous êtes prêt à la bagarre soit vous ne l'êtes pas.

Dans le premier cas direction un avocat pour protéger votre dépôt de garantie et le compléter par les frais exposés pour la remise en état.

Par **grimaldi**, le **23/09/2014** à **19:58**

Bonsoir,

Le problème est que c'est le Locataire qui m'assigne au TI (proximité). Le concours d'un huissier a été demandé,, mais relisez ma question de départ, vous comprendrez.

Merci Cocotte 1003, merci Moisse.

Par **moisse**, le **24/09/2014** à **08:47**

Bonjour,

Dans ces conditions, vous pourrez toujours formuler devant la juridiction de proximité une demande reconventionnelle:

* Il va falloir faire estimer les dégâts dont vous revendiquez réparation, afin d'obtenir des devis (pas de devis, pas d'indemnisation)

* vous rajoutez des frais au titre de l'article 700

* vous rajoutez les 2 mois cadeaux au nouveau locataire.

Par **grimaldi**, le **24/09/2014** à **18:03**

Bonjour Moisse,

Je ne connais pas le mécanisme pour la demande reconventionnelle. Dois-je l'inclure à la fin de mes conclusions au jour de l'audience ?

Merci.

Par **moisse**, le **25/09/2014** à **09:14**

Cela consiste à faire un procès à votre demandeur, sauf que c'est au cours du même procès. Dans vos conclusions vous contrez les arguments de votre demandeur et à votre tour vous exposez vos griefs et les chiffres en question, en demandant que ceux de votre adversaire soient repoussés, et que au contraire les vôtres soient accueillis.

Par **grimaldi**, le **25/09/2014** à **20:21**

Merci MOISSE, ça rejoint tout à fait mes intentions...