



Congé avant abandon d'un appartement

Par **grimaldi**, le **21/10/2010** à **14:12**

Bonjour,
Mon locataire m'a donné congé en date du 15 mars 2010 pour le 15 juillet 2010
nous nous sommes vus le 28 juin 2010 sur place à l'appartement qu'il venait de déménager. Il avait des travaux à y faire, et moi aussi. Il m'a laissé un trousseau de clés car il n'habitait plus sur place. Nous avons rendez-vous le 15 juillet pour la remise définitive et l'état des lieux. Il ne s'est pas présenté ce jour là, ni plus tard. Il s'est acquitté de son loyer de juillet.
Aujourd'hui, il me réclame ce dernier loyer en prétexatant qu'il a quitté l'appartement avant le 30 juin. Est-il dans son droit ?

Par **fabienne034**, le **21/10/2010** à **15:16**

bonjour
Il vous a remis les clefs donc il n'y était plus en revanche il doit son préavis jusqu'au 15 juillet 2010
POUR TOUT SAVOIR sur le BAIL D'HABITATION
<http://www.fbils.net/contratlocationvide.htm>

Par **mimi493**, le **21/10/2010** à **16:19**

non, la jurisprudence est constante sur ce point : la remise des clefs ne met pas fin au bail.

Par **grimaldi**, le **21/10/2010** à **16:39**

merci pour votre réponse.
Le Bail prévoit que tout mois commencé est dû intégralement. dois-je lui restituer les 15 jours du 15 au 30 alors qu'il a payé spontanément ?

Par **mimi493**, le **21/10/2010 à 17:24**

cette clause est illégale (puisque vous indiquez un préavis de 3 mois, il s'agit d'une location vide).

Par **grimaldi**, le **21/10/2010 à 18:26**

je ne comprends pas votre réponse Mimi. Mon locataire m'avise qu'il va quitter l'appartement le 15/07, et il m'a payé le loyer du mois le 12/07, mais il me réclame la période du 15 au 30 en prétextant qu'il n'occupait pas les lieux... Dois-je le rembourser ?

Par **aliren27**, le **22/10/2010 à 06:30**

Bonjour grimaldi,
le préavis de votre locataire se terminant le 15 juillet, il ne vous doit que le loyer allant du 1er au 15 et non l'intégralité du mois. vous lui devez la restitution du 16 au 31.
Cordialement

Par **grimaldi**, le **22/10/2010 à 06:37**

merci de votre réponse,
par contre, il a quitté l'appartement sans me donner d'adresse, et ne s'est pas présenté pour faire l'état des lieux. Il a simplement donné les clés au nouveau locataire pressenti, qui se trouve être son voisin de palier. Puis il m'a envoyé deux mois après son départ une demande de restitution du mois de juillet (intégral), et de sa caution, affirmant que je lui en étais redevable puisque l'appartement était maintenant occupé, ce qui sous entend que je l'ai réceptionné sans grief au sujet de l'état des lieux.
que faire ?

Par **aliren27**, le **22/10/2010 à 07:20**

Bonjour,
effectivement, si pas d'EDL de sortie, le logement est réputé être remis en bon état et dans ce cas vous devez lui restituer son DG dans son intégralité. Si votre locataire versait une provision sur charges, vous pouvez garder 20 % du montant DG en attendant la clôture des comptes. Par contre si vous avez reloué avant le 15 juillet, votre ancien locataire est en droit de vous demander la restitution des loyers depuis le jour de la relocation. Si vous avez d'autres questions n'hésitez pas.
Cordialement

Par **grimaldi**, le **22/10/2010** à **09:30**

Effectivement, j'ai reloué dès le 15 juillet au Locataire que le locataire sortant m'a présenté. Je n'ai que l'état des lieux du locataire entrant le 15 juillet, et celui initial qui avait été fait au "sortant", en 1996. Cet état des lieux mentionne un appartement neuf. Alors que l'état des lieux réalisé le 15/07, mentionne la présence de perforation dans les faïences de la salle de bain, outre les tapisseries arrachées et fils électriques coupés (photos à l'appui).
Le Locataire sortant refuse que lui soient déduits les frais forfaitaires de remise en état. Précision faite que l'état des lieux du Locataire entrant a été fait en présence du sortant.

Par **aliren27**, le **22/10/2010** à **09:39**

pourquoi ne pas avoir fait l'EDL de sortie avec le locataire sortant puisqu'il était présent ?
Maintenant il va être très difficile de prouver que les dégâts occasionnés sont de son fait. Car au yeux de la loi, Je vous le répète, pas d'EDL de sortie l'appartement est réputé être rendu en bon état donc malheureusement pour vous vous ne pouvez pas lui déduire des frais de son DG et vous devez lui rendre les 15 jours de juillet puisque vous avez reloué le 15.
Tentez de saisir la commission de conciliation afin de pouvoir au moins conserver son DG puisque vous avez des photos et un témoin.
Cordialement

Par **grimaldi**, le **22/10/2010** à **10:13**

Merci de votre réponse.
Je vous précise quand même que les photos datent d'avant sa sortie : du 28 juin 2010, où je m'étais rendu pour faire visiter et procéder à un état des lieux préalable ; le locataire n'avait pas quitté l'appartement, mais il l'avait déménagé. Devant le Visiteur qui est le locataire actuel, il avait reconnu devoir faire les travaux de réhabilitation, et nous nous sommes retrouvés pris au piège quand il n'est pas venu pour l'EDL le 15 juillet, et que le nouveau Locataire devait entrer... j'avais donc pensé que l'EDL de l'entrant en date du 15, servirait d'EDL du sortant compte tenu que les photos, elles, ont été faites le 28/6, date à laquelle l'ancien locataire venait de déménager.

Par **aliren27**, le **23/10/2010** à **07:00**

bonjour,
il vous sera difficile de prouver les dégradations, même avec photos !!! en effet la date se change sur les numériques !!! mais tentez votre chance dans un premier lieu en conciliation et réunissez le plus de témoignages possible.
Cordialement

Par **grimaldi**, le **23/10/2010** à **07:36**

Je comprends, mais même en changeant la date des photos, il est évident qu'elles n'ont pu

être prises qu'entre le 28/06 et le 15/07... les dégradations sont telles qu'on voit bien qu'elles sont anciennes et découlent bien d'un manque flagrant d'entretien. Quant aux perforations dans les faïences, elles sont indégnables alors que l'EDL d'entrée de ce Locataire précise que les faïenecs sont neuves. De plus le Locataire ne nie pas l'état, il estime que ça n'est que de a vétusté... ce sur quoi je suis d'accord sur certains points... mais vous n'imaginez pas la crasse et l'étendue de cette "vétusté".rnMerci de votre aide bénévole, c'est très gentil de votre part