



## assignation d'un locataire en récupération de caution

Par **agrimaldi**, le **05/01/2013** à **06:14**

Bonjour,

Un Locataire occupant un appartement appartement à mon épouse donne congé le 15 mars pour le 15 juillet.

Le 28 juin il fait appel à sa Propriétaire (mon épouse) pour lui demander de venir déterminer les réparations nécessaires, car il a vidé l'appartement.

Je m'y rend à sa place et nous décidons de ce qu'il y a lieu de rénover. Toutefois une réparation du plafond d'une chambre incombe à mon épouse... il me remet un trousseau de clés en vue de laisser pénétrer une entreprise pour ces réparations car lui, habite déjà sa nouvelle réside, ce dont l'adresse nous est inconnue.

Nous convenons que la remise des clés et que le quitus de sortie sera fait le 15 juillet comme prévu.

Le 15 juillet doit entrer un nouveau Locataire qui avait été présenté par cet ancien Locataire.

Le 15 juillet, l'ancien Locataire ne se présente pas à la remise des clés, et nous constatons que rien de ce qui avait été convenu n'a été fait. Nous réalisons l'état des lieux d'entrée du nouveau Locataire qui entreprendra les réparations moyennant remises sur loyers.

Le 15 septembre, l'ancien Locataire m'adresse un courrier (je ne suis pas le propriétaire) pour me demander de lui rembourser la caution versée en 1995, et de lui rembourser le trop perçu des loyers entre le 28/06 et le 15/07 (car il a effectivement payé son loyer de juillet), estimant que la sortie de l'appartement doit se situer le 28 juin puisqu'il m'a remis un trousseau de clés (ce que je ne nie pas, mais je ne suis pas le propriétaire, et aucun quitus ne lui a été remis).

Il m'assigne personnellement en demande de remboursement de la caution et des loyers qu'il estime avoir payé à tort... Mais comme je lui réponds, je ne suis pas concerné par ce bail, ni par cet appartement bien qu'étant l'époux de la Propriétaire en titre et bailleuse des lieux.

Cette requête se justifie-t-elle ? en quoi suis-je répréhensible ou redevable ? La démarche de ce Locataire est-elle justifiée ? -( A-t-il le droit de demander un quelconque remboursement du loyer alors que sa sortie était prévue au 15 juillet, et que la visite du 28 juin n'est pas suivie d'un état des lieux ni d'un quelconque accord au sujet de sa sortie ?

merci de me répondre... Bonne année à tous.

Par **HOODIA**, le **05/01/2013** à **10:36**

La date de départ de l'ex locataire est de part son courrier au 15 juillet ,et il doit payer son loyer en conséquence .

L'assignation de votre ex locataire ne peut concerner que le bailleur en titre .

En ce qui concerne l'absence de l'état des lieux ,je ne puis vous répondre .

Reste que le délai pour rendre la caution .....

Par **janus2fr**, le **05/01/2013 à 16:42**

[citation]Reste que le délai pour rendre la caution .....

Bonjour,

Dans le cas présent, il s'agit d'un dépôt de garantie et non d'une caution.

La caution, c'est la personne qui se porte garant en cas d'impayé du locataire.

Le dépôt de garantie est une somme d'argent que le locataire laisse en garantie.

Par **agrimaldi**, le **05/01/2013 à 16:48**

oui il s'agit de la caution versée en 1994.

Par **HOODIA**, le **05/01/2013 à 17:56**

La garantie en effet !  
pas la caution...

Par **agrimaldi**, le **05/01/2013 à 18:01**

ceci étant éclairci, je précise qu'il était impossible à la Propriétaire de faire un EDL de sortie vu que l'ancien Locataire était parti sans laisser d'adresse, par contre, le nouveau locataire a fait un état des lieux d'entrée, et, étant présent le 28 juin(puisque présenté par le Locataire sortant), peut attester que l'état des lieux du 15/07 est équivalent à celui du 28/6.... Qu'en pensez vous ?

Merci.

Par **janus2fr**, le **06/01/2013 à 19:46**

Bonjour,

L'état des lieux d'entrée du locataire suivant n'est pas opposable au locataire précédent en tant qu'état des lieux de sortie.

Pour être opposable, un état des lieux doit être soit contradictoire, c'est à dire réalisé en présence des 2 parties concernées (locataire et bailleur), soit réalisé par un huissier.

Par **agrimaldi**, le **06/01/2013** à **20:04**

Bonjour et merci,  
je comprends bien, mais l'état des lieux préalable à la décision de remise en état était bien contradictoire et en présence du futur Locataire présenté par le Locataire sortant. Le problème est que le sortant n'est pas venu pour réaliser l'état des lieux en indiquant qu'il abandonnait sa garantie, et s'est permis de remettre lui même les clés au nouveau Locataire (dont il a été le voisin pendant 15 ans.  
Ceci a-t-il un poids ?