



Assignation par le Locataire de mon épouse.

Par **grimaldi**, le 10/02/2013 à 07:58

Bonjour,

Un Locataire adresse un congé le 15/03 2010 pour le 15/07/2010, à mon épouse qui est propriétaire d'un appartement qu'elle lui loue. Le congé est fixé au 15/07/2010. Le 28/06/2010, il lui demande de venir voir l'appartement qui est quasi-vidé. Mon épouse absente m'envoie rendre visite à cette personne. Je constate un dégât des eaux de la responsabilité du Locataire. Il me demande de faire chiffrer les dégâts et de les retenir sur sa caution. Pour se faire il me laisse les clés pour m'y rendre le lendemain alors qu'il travaille. Le lendemain, je le contacte et lui fait savoir que les frais dépassent sa caution, et qu'il devra payer la différence ou faire les travaux par lui-même.

Ce Locataire a déménagé finalement sans laisser d'adresse, et j'ai fait les travaux puis mon épouse a reloué cet appartement. Le 15 septembre, ce Locataire refait surface et me demande (à moi et non à mon épouse, Propriétaire en titre), de lui restituer sa caution. Il prétend qu'en absence d'état des lieux, rien ne lui est opposable.

N'étant pas concerné directement, je refuse sa demande en lui demandant d'adresser sa demande à qui de droit... il m'assigne personnellement et ME demande remboursement de sa caution, mais aussi la part locative du 28/06 au 15/07 prétextant que l'appartement avait été vidé et restitué, le 28/06/2010, puis reloué plus tard. Cette assignation est-elle recevable ?

Que dois-je faire ?

Merci de votre attention.

Par **cocotte1003**, le 10/02/2013 à 09:42

Bonjour, l'assignation doit être au nom du propriétaire. Effectivement en l'absence d'état des

lieux de sortie, le dépôt de garantie doit être rendu au locataire puisque pas d'état des lieux = appartement rendu en bon état. Le bailleur ne peut percevoir 2 loyers pour le même bien en conséquence si l'appartement a été reloué avant la fin du préavis, l'ancien locataire est dispensé du règlement du loyer et charges dès la date d'effet du bail du nouveau locataire, cordialement

Par **grimaldia**, le **10/02/2013** à **10:04**

il était impossible de faire l'état des lieux car le Locataire était parti sans laisser d'adresse. Mais dans ce cas, peut-on admettre que l'état des lieux fait avec le nouveau Locataire qui a visité l'appartement en présence de l'ancien locataire (le 28/ juin 2010), peut servir d'état des lieux de sortie de l'ancien locataire des photos datées ayant été prises ce jour là... et une attestation de nouveau Locataire témoignant de la réalité de l'état de ce qu'il a vu en présence de l'ancien Locataire.

Par **cocotte1003**, le **10/02/2013** à **12:43**

Non cela ne marche pas comme ça avec l'état des lieux du nouveau locataire, vous auriez du le faire faire par un huissier, cordialement

Par **grimaldi**, le **10/02/2013** à **18:09**

effectivement, mais ce locataire étant parti sans laisser d'adresse, on ne s'attendait pas à un tel piège d'autant qu'il savait que les travaux dépassaient la caution laissée 14 ans auparavant (400€), et qu'un nouveau Locataire rentrerait dans les lieux dès le 16/07, et que sur la base des photos prises en sa présence, nous aurions la mémoire de l'état de l'appartement avant la mise en rénovation... car bien entendu, la rénovation ne pouvait pas être à ses entiers dépens... nous avons pensé qu'il ne se montrerait plus....

Par **Lag0**, le **10/02/2013** à **18:17**

Bonjour,

Vos photos n'ont aucune valeur légale.

En l'absence du locataire, il faut faire appel le plus rapidement possible à un huissier pour dresser un constat d'état des lieux.

Seul l'huissier est habilité à dresser ce document de façon unilatérale (donc sans la contradiction du locataire) pour qu'il soit opposable au locataire.

Et il faut que ce constat soit fait très rapidement après le départ du locataire de façon à ce que celui-ci ne puisse pas prétendre que les dégradations constatées par l'huissier ont été faites après son départ.

Par **grimaldia**, le **10/02/2013** à **20:08**

oui je comprends, mais voilà : le Locataire devait partir le 15/07, mais il est effectivement parti le 28/06 après avoir donné son accord sur l'état indiscutable des dégradations... il savait que nous devions régler tout cela à son départ le 15/07 dans la mesure où tous les travaux n'étaient pas à sa charge. Etant rentré dans les lieux en 1994 dans un appartement neuf, il ne niait pas certaines dégradations irréversibles.... donc le 15/07, tout était réparé, mais il ne s'est pas présenté à la remise des clés ni pour l'état des lieux et bon pour solde... de plus il savait que le nouveau Locataire rentrait le 16 (c'est lui qui me l'a présenté)... de plus, cher Lag0, tout cela s'est passé en 2010.... et il m'assigne moi alors que je ne suis pas le propriétaire en titre... c'est à moi qu'il a remis les clés le 28/06 pour que je puisse intervenir à sa place sur un dégât des eaux en rapport avec la copropriété (lui étant absent car il travaillait dans la journée)