



Délai du congé fixé par le bailleur.

Par **grimaldi**, le **20/04/2011** à **20:38**

Bonjour,

Mon locataire m'envoie une lettre RAR pour annoncer le 15 mars 2010, qu'il quittera son appartement le 15 juillet 2010, soit 4 mois plus tard.

A compter du 25 juin, il commence à vider son appartement, et laisse à mon épouse, un trousseau de clés pour lui permettre de faire visiter l'appartement en son absence pendant la visite d'un éventuel repreneur, mais aussi pour permettre de réaliser une expertise suite à un dégât des eaux provenant d'une infiltration sur terrasse.

Un rendez-vous pour l'état des lieux est fixé au 10 juillet 2010. Ce Locataire ne se rendra pas à mon rendez-vous, me paie le mois de juillet intégralement, puis par téléphone m'annonce qu'il ne pourra pas reprendre les réparations nécessaires (rafraichissement, nettoyage et bris de faïences... il me demande d'encaisser le loyer, de conserver la caution de 600€ et après évaluation des dégâts, de lui rendre le trop perçu s'il y en a. Je lui propose de lui rembourser les 15 jours de trp perçu.... pas de réponse...

Deux mois plus tard, je reçois une lettre de sa "protection juridique" qui réclame la totalité de la caution, la totalité du mois de juillet, estimant que bien que le congé avait été fixé à 4 mois par erreur, il ne doit être que de trois mois, mais aussi que le fait d'avoir remis un trousseau de clés à mon épouse (qui n'est pas la bailleuse), équivaut à une remise des clés sans état de lieux, que donc, l'appartement était irréprochable....

Que dire de tout cela ?

Par **mimi493**, le **20/04/2011** à **23:11**

Il n'y a pas eu d'état des lieux, donc le logement a été rendu en bon état. Vous auriez dû, dès

remise des clefs, faire l'EDL avec le locataire ou le faire par huissier.

Concernant la date de fin de bail, il faut voir la rédaction du congé reçu et la date exacte de la réception

Par **grimaldi**, le **21/04/2011** à **07:03**

je me suis peut être mal expliqué, mais la remise des clés n'a jamais eu lieu entre mes mains. Le courrier de congé expédié le 15 mars par ce Locataire (reçu le 17 mars), indiquait en substance : "je quitterai mon appartement le 15 juillet 2010". Ce à quoi je répondais : "veuillez prévoir la visite des lieux pour l'EDL en date du 10 juillet 2010, car je dois partir en congé le 13/07/2010".

La clé (une seule), a été remise à une tierse personne(mon épouse en l'occurrence), le 28 juin, uniquement dans le but de lui permettre une visite le 30 juin au matin avec un éventuel repreneur, mais aussi pour me permettre de me rendre sur place avec un entrepreneur pour évaluer les frais de remise en état... après quoi, et comme convenu, cette clé a été restituée au Locataire par le biais de son voisin de palier, comme convenu. Ce voisin de palier, comme le visiteur du 29 au matin, peuvent attester de l'état de cet appartement, ainsi que les photos prises par l'entrepreneur qui a fait et expédié un devis des travaux au Locataire.

Les clés ont finalement été remises le 14/07/2010 au repreneur qui m'avait été présenté par le Locataire sortant, lequel savait que ce nouveau Locataire avait conclu le 10 juillet (jour où il avait été prévu l'EDL) un bail et un EDL d'entrée, lequel est identique aux observations faite le 29/06/2010 par l'entrepreneur.

Par **mimi493**, le **21/04/2011** à **12:24**

[citation]Le courrier de congé expédié le 15 mars par ce Locataire (reçu le 17 mars), indiquait en substance : "je quitterai mon appartement le 15 juillet 2010".[/citation] non, il faut savoir EXACTEMENT ce qu'il dit.

Le 17 mars est la date où on vous a remis la LRAR (vous l'avez gardée au moins) ?

[citation]Les clés ont finalement été remises le 14/07/2010 au repreneur [/citation] Remise par qui ? Si c'est par le locataire sortant, est-ce que le locataire entrant est prêt à en attester légalement ?

L'EDL d'entrée avec le locataire entrant a été fait contradictoirement et signé par les deux parties ?

Vous avez un devis écrit de l'entrepreneur avec la date ?

Par **grimaldi**, le **21/04/2011** à **17:27**

pour être très clair :

le locataire sortant a expédié son congé le 15 mars 2010

j'ai reçu ce courrier avec AR le 17/03/2010

il annonçait clairement que l'appartement serait libre le 15 juillet 2010 au soir.
Je lui ai répondu que le 15 je serai en Corse, mais que nous pourrions faire l'EDL le 10/07/2010, il a accepté.

Mon épouse est allé sur place le 28/06/2010 pour procéder à une visite avec un locataire postulant.

Ce 28/06, l'appartement était quasi vidé et mon épous a constaté divers désordres importants... le Locataire a proposé qu'ils soient chiffrés par une entreprise de rénovation. Il a laissé une clé de la porte d'entrée à mon épouse pour 2 raisons : la 1ere, étant de me permettre de venir faire procéder à un devis, la 2eme étant de faire visiter l'appartement le lendemain par un des Locataires postulant qu'il nous avait présenté.

Ce locataire sortant ne s'est jamais représenté à nous et a refusé tous contacts. Il a profité du fait qu'il savait qu'un bail de principe avait été conclu avec un postulant (le 10/07/2010), avec entrée dans les lieux le 17/10/2010.

Le Locataire sortant a remis les clés qui lui restaient lui-même au locataire actuel.

Oui un état des lieux d'entrée a été fait avec le nouveau locataire.

Oui ce locataire attestera de ce qu'il a vu le 28/06/2010 et aussi que rien n'avait changé au moment de son entrée.

De plus, Le locataire sortant nous avait mis en rapport avec un autre postulant qui a visité l'appartement le 29/06 au matin, ce dernier attestera aussi que les photos prises de cet appartement, sont bien représentatives de ce qu'il a vu au matin du 29/06/2010.

La défense juridique de monlocataire sortant affirme que mon Locataire a fixé un délai de 4 mois avant sa sortie, mais que le délai légal est de 3 mois, et me demande de rembourser le loyer du mois de juillet intégral qque le locataire a pourtant payé le 10 juillet... moi j'accepterai de lui rembourser du 15 au 31, mais il refuse : il veut le mois intégral et la caution intégrale. Espérant avoir été clair.

Par **mimi493**, le **22/04/2011** à **01:24**

[citation]j'ai reçu ce courrier avec AR le 17/03/2010

il annonçait clairement que l'appartement serait libre le 15 juillet 2010 au soir. [/citation] ça ne suffit pas, ça dépend comment il le dit EXACTEMENT (vous avez perdu la lettre ou quoi ?)

Le loyer est du jusqu'à la fin du bail (date à établir), sauf si relocation MAIS le locataire est redevable du loyer et charges jusqu'à la remise des clefs si elle a été faite après la fin du bail. Vous avez une attestation du locataire (devant être faite dans les formes légales) disant que le locataire sortant lui a remis les clefs le 15.

Concernant l'EDL de sortie. En l'absence d'EDL de sortie, le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état, SAUF preuves du contraire.

Avez-vous fait les réparations, vous avez des factures ?

Par **grimaldi**, le **22/04/2011** à **18:59**

lettre du Locataire :

j'ai l'honneur de vous informer que j'entends quitter les les lieux que j'occupe 4 rue de la Tour, le vendredi 16 juillet 2010. Merci de prévoir l'état de slieux et la remise des clés.

Ma réponse :

Que vous quittiez l'appartement en cours de mois me dérange beaucoup. Vous voudrez bien me faire savoir les jours et heures de visite qui vous conviennent afin de faire visiter à d'éventuels repreneurs. Le vendredi entre 18 et 19h30, serait parfait. Par contre, je ne pourrai pas réaliser l'état des lieux le 16 juillet, je vous propose une visite préalable le 3/07, et l'EDL définitif le 10 ou 11 juillet. Veuillez me faire part de votre accord.

Ces éléments sont-ils suffisants ?

Par ailleurs, je vous informe que ce même Locataire me faisait un rappel le 16 septembre 2010 (soit 2 mois après le 16/07), et me faisait remarquer que le délais de deux mois étant écoulé, il attendait son solde...

Notez cette contradiction : il prétend à présent avoir quitté définitivement l'appartement le 28 juin...

Merci encore.