



## Rétractation locataire avant entrée dans les lieux

-----  
Par locationmeublee

Bonjour,

En tant que bailleur d'un studio en meublé, je suis confrontée à un problème :

un bail meublée de 9 mois a été signé par un étudiant et sa mère en tant que cautionnaire

La date de démarrage a été fixée au 15 Septembre dernier : la garante m'a versé 650? (montant de la caution ) pour réserver l'appartement le 22 Août dernier

Je précise que la mère a visité le logement le 10 Août et m'a envoyé un mail le 17 pour réserver le logement

il était prévu que Nous effectuions des travaux de rénovation de la salle d'eau : j'ai envoyé un message le 15 Septembre car je n'avais aucune nouvelles de sa part et un mail informant la maman que l'état des lieux d'entrée aurait lieu le 19 ou le 20 Septembre en raison des temps de séchage des matériaux

Pas de réponse ;

Lex mari m'a contacté en me disant qu'il ne prenait plus l'appartement : il m'a envoyé un mail à ce sujet en me proposant de conserver 400? soit un mois de loyer à titre de dédommagement et de lui reverser les 250? restant

J'ai répondu par mail que j'étais d'accord avec cette proposition et que lui restituais les 250? par virement bancaire

Le lendemain, il se rétracte et me demande de lui restituer la caution sot 650? et que si je ne suis pas d'accord il prend le logement 1 mois, garde les clefs et me les rend au bout d'un mois

J'ai téléphoné à l'ADIL qui me précise que le bail est commencé , qu'il doit respecter un préavis de 1mois par LR avec AR ou lettre de congés remise en mains propres

Je précise que la garante a disparu et que l'ex mari a pris le relais alors qu'il n'est pas garant et qu'il n'a jamais ni visite le logement, ni était mon interlocuteur

Je précise aussi qu'elle n'a jamais payé le loyer du 15 au 30 septembre

Je sais qu'il n'est pas légal de conserver la caution pour payer le loyer mais que dois je faire car le loyer n' a jamais été payé et si je rends la caution, non seulement, je me retrouve sans locataire et sans dédommagement !

Que me doit elle ? 200? la location du 15 au 30 septembre ou 1 mois de loyer complet car elle doit respecter son préavis?

je rappelle que le père s'est désisté par mail alors qu'il n'est pas le garant et que le fils n'est jamais entré dans les lieux

Dois je leur envoyer une LR avec AR ? à la mère ? au père ?

Merci d'avance pour vos conseils avisés et si possible références juridiques

-----  
Par janus2

Bonjour,

Le bail étant signé et aucun congé notifié, le locataire reste redevable du loyer et des charges. Quand il aura signifié son congé, il devra encore un mois de préavis.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Après avoir signé le bail, la loi N°89-462 s'applique.

Notamment l'article 25-8 :

"I. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois."

Qui a signé le bail ? C'est ce signataire qui doit vous notifier son congé :

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre."

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Il faut donc demander le congé au locataire : son père n'est pas concerné par ce bail, sauf si le locataire est mineur non émancipé ?

Le locataire vous doit le loyer à compter de la date d'effet jusqu'à la fin du préavis, sauf si vous relouez entretemps.

PS : ce n'est pas une caution (caution=garant) c'est un dépôt de garantie.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je sais qu'il n'est pas légal de conserver la caution pour payer le loyer mais que dois je faire car le loyer n' a jamais été payé et si je rends la caution, non seulement, je me retrouve sans locataire et sans dédommagement !

Je ne sais pas d'où vient cette idée qui semble assez répandue. La loi dit ceci :

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806696/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806696[/url]

La Cour de cassation l'a rappelé récemment :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043401150]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043401150[/url]

Donc il n'y a aucun problème à retenir une dette de loyer sur le dépôt de garantie.

S'il est majeur ou mineur émancipé, seul votre locataire peut vous donner congé. Sa mère, même si elle est caution, n'a pas ce pouvoir.

-----  
Par Pierrepauljean

bonjour

votre seul interlocuteur est le titulaire du bail

vous n'avez pas à répondre ni à la caution solidaire, ni à un tiers

si vous avez son adresse mail, fixez lui un rendez vous précis pour l'EDL d'entrée et la remise des clés