



Etats des lieux huissier

Par YANINA

Bonjour mes locataires sont partis en laissant simplement les clefs dans notre boîte aux lettres. Sans faire d'état des lieux. Nous avons déjà fait diverses relances pour loyers non payés, défaut de dépôt de garantie, défaut d'assurance. Nous leur avons donné congé au 2 janvier 2023 face à tous ses manquements (bail meublé). Nous avons donc envoyé lettre AR à leurs cautions n'ayant pas de nouvelles des locataires. Donc là c'est la surprise, départ du logement sans nouvelle adresse donc impossibilité de les contacter avec huissier. Nous craignons de plus les dégradations dans le logement déjà constatés lors de visites et ne voulons pas rentrer dedans avant un état des lieux. Doit-on quand même les relancer par mail sans aucune valeur légale pour faire un état des lieux même si visiblement ils ne veulent pas en faire vu que nous n'avons pas leur nouvelle adresse ou devons-nous desuite demander à un huissier de faire un état des lieux? Si nous passons par un huissier les frais sont-ils partagés avec les locataires? Faut il d'abord avoir l'accord des locataires pour faire un état des lieux avec huissiers? Encore une question sans nous avoir prévenu, sans état des lieux et remise des clefs sans date ni nouvelle adresse jusqu'à quelle date sont-ils redevables de leurs loyers et charges? Merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devez faire constater l'abandon du logement par un huissier dans le cadre d'une procédure "Beteille" afin de pouvoir entrer dans ce logement et en reprendre possession.

Avoir restitué les clés via une boîte à lettres n'a aucune valeur juridique, et par conséquent les locataires doivent payer le loyer jusqu'à acter officiellement leur départ.

Oubliez le mail qui n'a aucune valeur juridique.

Si vous avez le contact avec leur caution, c'est le bon moyen pour tenter le recouvrement des impayés.

Mais sachez "faire la part du feu" puisque si ces locataires (et leur caution) sont injoignables et/ou insolvable... vous courrez après pour ramasser des clopinettes.

Commencez vos démarches par missionner un huissier (commissaire de justice) afin de constater le départ des locataires. Il saura comment faire !

Par YANINA

J'ai eu un huissier qui m'a dit par téléphone qu'il faut essayer de les contacter à l'amiable pour l'état des lieux vu que j'ai les clefs et avoir leur nouvelle adresse.

Selon leur réponse ou non réponse, l'huissier prendra le relais. Si j'ai un mail de refus ils m'ont dit de leur en faire une copie.

Il m'a dit de joindre aussi les cautions en plus de la demande d'impayés pour signaler que sans leur présence (les locataires) a un état des lieux, il sera quand même fait et qu'ils seront responsables des dégradations. (caution solidaires) au même titre que les locataires. Cela peut les faire bouger.

Mais l'état des lieux fait par l'huissier sera à ma charge, il convoquera à la dernière adresse connue soit la location...si je n'ai pas d'autre adresse.

La recherche de leur nouvelle adresse par l'huissier aurait encore un coup supplémentaire...

Première location, notre maison de famille ou nous avons élevé nos enfants, déception. Nous avons peur de voir dans quel état elle est...

Meri pour votre réponse

Par yapasdequoi

Quand on est bailleur, il faut être prêt à toutes les mésaventures. Bienvenue dans la vraie vie.

Suivez les conseils de l'huissier, il a l'habitude.

Mais ne dépensez pas trop et prévoyez de "faire la part du feu" si le locataire est introuvable ou insolvable;

ON NE TOND PAS UN OEUF;

désolée.

Par YANINA

A suivre...

aucune réponse de demande d'état des lieux ni de la part des cautionnaires ni par les anciens locataires ni par mail, ni téléphone. J'ai eu l'huissier ce matin. Sans nouvelle adresse ils ne peuvent qu'envoyer à la dernière adresse connue et si ils ne vont pas chercher le recommandé l'état des lieux sans eux n'aura pas de valeur...pff

L'huissier nous a dit que de toute façon ils ont rendu les clefs donc on ne peut pas prouver que nous n'y sommes pas allés (nous attendions pour y rentrer l'état des lieux, nous ne savons même pas s'il y a des dégradations)

Dans ce cas nous devons nous même réparer les dégradations s'il y en a...

Pour les relances de loyers impayés, l'huissier nous a dit que ce serait long. 6 mois au moins. Car cela passe par tribunal...

Ils ont fait comprendre qu'on devait être content d'avoir les clefs et qu'ils soient partis...

Voilà...super...

Par yapasdequoi

L'état des lieux de sortie n'est pas obligatoire et comme vous avez compris c'est trop tard.

Vous avez aussi compris que si vous voulez relouer, il faudra prendre en charge la remise en état.

L'huissier doit vous faire un constat d'abandon des lieux, sinon le locataire pourrait revenir, nier avoir rendu les clés et porter plainte pour violation de domicile (et oui ! ce serait le bouquet !)

Par précaution, je vous conseille aussi de changer les barilletts de serrure, parce que vous ne savez pas qui a pu en faire des doubles....

Parfois on tire le mauvais lot ... Tous les locataires ne sont pas des escrocs, mais la précarité augmente en France et donc le risque de loyers impayés aussi.

La prochaine fois prenez une GLI (ou au moins un garant)

Par janus2

et si ils ne vont pas chercher le recommandé l'état des lieux sans eux n'aura pas de valeur...pff

Bonjour,

C'est vraiment un huissier qui vous a dit cela ???

Étonnant comme réponse quand on sait que la cours de cassation a déjà reconnu valable un état des lieux fait par un huissier 3 semaines après le départ du locataire qui avait refusé de faire un état des lieux contradictoire et avait quitté le logement.

Par yapasdequoi

??? Bizarre : un huissier n'envoie pas un recommandé, il dépose un avis de passage. Cet avis a la valeur du recommandé reçu par le locataire (qu'il aille chercher l'acte à l'étude ou pas).

Mais comme déjà dit, même avec un état des lieux par huissier, il y a fort à parier que ces locataires indécents ont bien couverts leurs traces et sont sans doute insolubles.

A vous de voir combien vous êtes prêts à dépenser pour leur courir après...

Par janus2

Bizarre : un huissier n'envoie pas un recommandé

Si, si, pour un état des lieux, l'huissier convoque les parties par lettre recommandée.

Par yapasdequoi

Ah oui, d'accord. Mais est-ce vraiment utile ?

Il serait préférable de payer l'huissier pour constater l'abandon du logement et arrêter là les frais ..

Faut savoir faire "la part du feu".

Par Nihilscio

L'huissier doit vous faire un constat d'abandon des lieux, sinon le locataire pourrait revenir, nier avoir rendu les clés et porter plainte pour violation de domicile (et oui ! ce serait le bouquet !)

Ils sont partis à la cloche de bois. Ce n'est pas pour revenir sans les clés qu'ils ont rendues qui plus est. Porter plainte ne les exonérera pas des loyers impayés. Or ce qu'ils cherchent est de ne pas payer leurs arriérés.

Le mieux est à mon avis de suivre les conseils de l'huissier.

Par yapasdequoi

Sauf si j'ai mal compris, l'huissier ne conseille pas d'insister pour faire un état des lieux de sortie, mais éventuellement des poursuites pour impayé.

Reste donc à décider si le montant des frais de procédure valent le coût de tenter le risque de ne rien obtenir.