



## Location meublée impayé

-----  
Par Bibiche

Bonjour

Location meublée

1- Départ du locataire avant la fin du bail

Le contrat se termine 31 juillet 2022 , le locataire quitte le 26 juin et règle au prorata le mois de juin. Pas de règlement en juillet.

J'ai reçu du locataire le 26 mai un mail indiquant son départ.

Est-ce que le mail a valeur légale ? ou doit-il y avoir obligatoirement un recommandé?

2- Chèque de caution

Le chèque de caution est daté du 5 Août 2021. J'ai déposé le chèque de caution le 31 juillet 2022 à mon retour . Il m'est revenu impayé pour motif invoqué par la banque : opposition du locataire.

Le motif donné par le locataire : chèque perdu ou volé. Motif invoqué faux puisque le chèque était en ma possession et que je l'ai moi-même déposé auprès de ma banque

Ma banque m'a retenu des frais de 17?. Est-ce normal?

Elle m'a demandé de me rapprocher de la banque du locataire alors que la banque du locataire et cela paraît normal ne me donne aucune information et me demande de voir avec ma banque Quelles sont les démarches que ma banque doit faire?

Et quelles sont les démarches que je dois faire à mon niveau?

Quels sont les délais ?

En vous remerciant par avance

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Réponses sur la base de l'hypothèse suivante : c'est la résidence principale du locataire, le bail meublé est soumis à la loi de 89, et d'une durée de 1 an renouvelable.

1/ Sans congé donné par recommandé, huissier ou en mains propres, le bail est renouvelé tacitement pour la même durée.

=> Le locataire a-t-il rendu ses clés ? avez-vous fait avec lui un état des lieux de sortie ?

2/ Le chèque n'est pas une "caution" c'est un dépôt de garantie. Il fallait l'encaisser dès signature du bail (et vous auriez ainsi pu réagir plus vite).

La banque applique ses conditions tarifaires, à vous de les vérifier.

Le chèque a été déclaré volé frauduleusement, c'est l'auteur de la fraude qui devra en répondre. En attendant, vous n'avez pas pu encaisser ce dépôt de garantie (et pourtant vous en avez donné reçu au locataire, non ?)

Il faut maintenant vous retourner contre ce locataire indélicat :

1/ par courrier RAR de mise en demeure

2/ par huissier pour commandement de payer les loyers impayés (qui courent toujours, peu importe le mail) et le dépôt de garantie qui reste dû.

3/ si besoin constater l'abandon du logement par huissier afin de pouvoir le relouer

4/ savoir faire "la part du feu" et ne pas poursuivre un locataire introuvable et/ou insolvable.

La prochaine fois, vous aurez pris connaissance de la loi de 89 ("bailleur c'est un métier" = il faut des compétences) et prendrez une GLI ou un garant en plus du dépôt de garantie (que vous pourrez encaisser immédiatement).

-----  
Par Nihilscio

Bonjour

quelles sont les démarches que je dois faire à mon niveau?

Ce qui est prévu à l'article L131-35 du code monétaire et financier : saisir le tribunal judiciaire en référé afin qu'il ordonne la main-levée de l'opposition. A cette occasion vous demanderez en plus des dommages et intérêts.

Vous pouvez aussi porter plainte pour l'opposition frauduleuse. C'est une infraction pénale.

Est-ce que le mail a valeur légale ?

C'est un moyen de preuve mais de moindre valeur toutefois qu'un écrit sur papier ou sur un support électronique certifié. Ce n'est pas un moyen de notification légal pour délivrer congé de sorte que vous pouvez nier avoir reçu congé du locataire mais à condition que vous n'ayez pas pris acte tacitement de ce congé en donnant reçu d'une restitution des clefs par exemple.