



Locataire parti a la cloche de bois

Par philippe77515

Bonjour

Je ne sais si je suis dans le bon chapitre mais je remercie tout ce qui vont m'apporter leur aide

J'ai une voisine handicapée (jambe amputée) qui lorsqu'elle était à l'hôpital a loué par l'intermédiaire de sa fille un petit appartement dont elle est propriétaire.

Un contrat a été fait mais très sommaire, en demandant une petite caution, mais sans garantie : fiche de paye ou caution

Il y a 3 mois, le locataire est parti sans laissé d'adresse, et en laissant le logement dans un état déplorable, avec 3 mois de loyer impayés et pour le comble en laissant des affaires perso :un frigo, une table, des vêtements, un matelas par terre, plein de puce de son chien etc?

Il avait fait changer serrure et donc ma voisine a fait appel à un de ses fils pour percer la serrure et constater le départ et les dégâts.

Ne répondant pas au tel de ma voisine, sa fille lui a téléphoné, il l'a envoyé balader et lui a précisé qu'il était parti à 200 kms et qu'il ne reviendrait plus

Questions :

- 1) Peut-elle faire une LRAR lui précisant de payer les loyers et vider les murs, courrier qui reviendra pour motif « non récupéré »
- 2) Peut-elle virer le tout à la déchèterie, changer la serrure et réparer les dégats pour louer
- 3) Elle a pas trop les fonds pour prendre un avocat et entamer une procédure d'expulsion, d'ailleurs elle n'a aucune adresse de l'individu

Que lui conseillez-vous ; merci pour vos réponses

Pour le prochain locataire peut-elle écrire sur le contrat de loc

- 1) Pas de chien
- 2) Interdit de fumer dans les murs
- 3) L'appart est loué pour 2 personnes maximum

Par yapasdequoi

Bonjour,

Elle n'avait pas le droit de pénétrer dans le logement ni de changer la serrure, ni non plus de s'approprier des affaires du locataire.

Elle doit d'abord faire appel à un huissier pour

1/ constater l'abandon

2/ tenter un recouvrement des impayés

puis faire prononcer la résiliation du bail par le tribunal.

Les paroles par téléphone n'ont aucune valeur juridique. Sans congé sous la forme légale, le locataire est encore titulaire du bail et peut même porter plainte pour violation du domicile et vol de ses affaires.

Et tant que ce bail n'est pas résilié, elle ne peut pas récupérer le logement ni relouer.

Les clauses que vous suggérez sont illégales.

Par Isadore

Bonjour,

Pour les prochaines fois le plus sage est de ne pas s'improviser bailleur, c'est un métier. Votre voisine doit lire la loi de 1989 et examiner sérieusement les dossiers. Elle doit aussi prendre des garanties, caution ou assurance loyers impayés. Si besoin elle doit faire appel à une agence immobilière sérieuse.

La location est une activité dont le rendement n'est pas garanti.

Si elle n'a pas les moyens de prendre un avocat, elle n'a pas les moyens d'être condamnée pour violation de domicile, et vol ou vandalisme des affaires de son locataire.

Par philippe77515

bonjour

merci a tous deux , je lui transmets vos remarques
c'est pas le top pour elle ,

bien note pour les clauses abusives , je lui dit aussi

merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Pour se protéger un bailleur peut :

- demander des justificatifs de revenus,
- demander un dépôt de garantie égal à 1 mois de loyer (location vide) ou 2 mois (location meublée),
- souscrire une GLI ou demander un garant (l'un ou l'autre)

Mais quand on est peu informé, le mieux c'est de confier à une agence la gestion locative. La loi est complexe et une erreur peut coûter très cher.

Par philippe77515

par contre , je ne vois pas comment l huissier peut recouper qqch

on ne sait pas sa nouvelle adresse

on ne sait pas ou il travaille

on ne connait pas sa plaque d'immatriculation

On ne connait pas sa famille

la seule chose , c'est son numero de telephone pour que l'huissier puisse remonter a l'operateur et peut etre avoir le RIB

pour que ca lui coute le minimum , le mieux est donc de laisser le logement en etat et denoncer le bail pour motif "location a un membre de la famille"

Il faut donc faire cela maintenant pour recuperer le logement dans 6 MOIS

Par Urbicande75

Bonjour,

Attention, le congé pour reprise (comme tout congé) ce n'est pas un préavis de 6 mois, mais une signification au moins 6 mois avant l'échéance du bail ... vous ne pouvez pas délivrer un tel congé à n'importe quel moment.

Vous allez avoir le meme problème puisque votre AR de congé ne sera pas délivré et qu'un huissier aura du mal à lui signifier.

Donc il ne quittera jamais formellement le logement.

Malheureusement la procédure est très lourde : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32305#>

À part engager la procédure d'abandon de logement et prendre votre mal en patience, sinon vous allez devoir la réentamer dans 2 ans et demi quand il ne répondra pas au congé...

Par yapasdequoi

Décidément vous ne connaissez pas du tout la loi 89-462 !

Le congé pour reprise est donné pour l'échéance du bail.

Et elle ne pourra pas relouer mais devra respecter les termes du congé à savoir y loger la personne indiquée sur le congé.

Un courrier RAR doit être envoyé à l'adresse du logement ... mais ne sera sans doute pas réceptionné, et donc n'aura pas de résultat.

L'huissier peut tout à fait signifier à l'adresse du logement, et son avis de passage a valeur juridique, mais le congé ne prendra effet qu'à l'échéance.

Ce n'est PAS la bonne approche.

Le plus rapide (même si c'est souvent une procédure de plusieurs mois) c'est de faire constater l'abandon par huissier puis la résiliation du bail par le tribunal.

Par Isadore

Il faut donc faire cela maintenant pour récupérer le logement dans 6 MOIS

Si je lis bien entre les lignes, le bien a été loué vide, donc avec un bail de trois ans.

pour que ça lui coûte le minimum, le mieux est donc de laisser le logement en état et dénoncer le bail pour motif "location à un membre de la famille"

Clairement une procédure pour résiliation du bail suite à un "départ à la cloche de bois" lui coûtera moins cher que six mois ou plus de loyer.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32305]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32305
[/url]

Un commissaire de justice pourra la conseiller.

Votre voisine devrait aussi étudier la possibilité de vendre le bien. A l'heure actuelle elle perd de l'argent. Même si elle passe par une agence immobilière elle devra quand même assurer un suivi.

J'insiste : bailleur est un vrai métier qui demande un minimum de formation. Ca ne consiste pas seulement à signer un contrat de location à sa convenance et à empocher un loyer. C'est d'autant plus vrai si le bailleur n'a pas les reins financièrement solides, il doit être capable d'assumer les aléas liés à cette activité : travaux (par exemple changement de la chaudière), vacance locative, impayés, frais liés à une procédure judiciaire...

Dans quelques mois elle pourrait avoir un logement vide et retapé qui se vendra plus cher qu'un logement avec un locataire insolvable et une procédure d'expulsion en cours.

je ne vois pas comment l'huissier peut recouvrer qqch

Avec un jugement (titre exécutoire), il peut consulter le Ficoba pour avoir la liste des comptes bancaires du débiteur. Si le locataire a des comptes provisionnés c'est redoutablement efficace. Mais évidemment il faut pouvoir faire face à la procédure.

Par philippe77515

bonjour

merci à tous, les choses sont très claires.

J'espère que ce post pourra aider d'autres personnes dans le même cas et qui se trouvent démunies