



## Locataire mauvais payeur, bailleur condamné

-----  
Par Camimar

Bonjour,

Depuis l'été dernier un nouveau locataire paye régulièrement avec du retard.

Aujourd'hui le retard accumulé est de 2000?.

En automne j'ai contacté un conciliateur de justice qui lui a envoyé un courrier recommandé qui est resté lettre morte.

En suivant, j'ai saisi le tribunal d'instance. En janvier on est convoqué au tribunal. Le locataire qui fait toujours le mort ne vient pas.

J'ai reçu aujourd'hui la réponse :

Le tribunal refuse ma demande car je n'ai pas fourni de preuve de la dette

Je n'ai absolument aucune idée de comment produire une preuve qu'il n'a pas payé certains loyers. Et je ne savais même pas qu'on me demanderait un document comme ça.

J'avais juste pris avec moi le jour de l'audience la capture d'écran des loyers payés mais comme on ne me l'a pas demandé je ne l'ai pas donné. Ça a été tellement vite.

Aussi, on me condamne également aux dépens de l'instance.

Donc par manque de preuve...

Pouvez vous me dire de quelle manière prouver les loyers de retard, et si je peux faire appel pour ne pas payer l'instance.

J'aimerais que la justice m'aide à récupérer les loyers. Et éviter de devoir aussi encaissé les frais de justice liés.

Surtout que le locataire est solvable avec un CDI correct.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Un peu surprenante, votre affaire :

"Pour être libéré de ses obligations, un locataire doit donc prouver qu'il a bel et bien réglé son loyer, par des relevés bancaires, par exemple. Dès lors, comme l'a rappelé la Cour de cassation, il est logique qu'un propriétaire ne puisse être débouté de sa demande de résiliation du bail et d'expulsion au seul motif qu'il ne détient pas de décompte ni ne produit «de courriers de réclamation ou de sommations délivrées par huissier de justice» (3 e chambre civile, arrêt n° 13-26.852 du 10 février 2015)."

La seule chose est qu'il semble que vous auriez dû apporter la preuve que vous avez tenté une conciliation avant de déclencher cette procédure, encore que vous ne soyez pas arrivé à ce niveau de requête ...

A vérifier.

-----  
Par Camimar

Merci pour votre réponse.

J'ai fait des recherches et en effet si je comprends bien. C'est au locataire de prouver qu'il a bien répondu à son obligation de payer le loyer.

(<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030242252>)

La seule procédure que j'ai faite c'est de passer par un conciliateur de justice. Il a fait un courrier recommandé qui n'a jamais été récupéré par le locataire. J'ai aussi apporté le PV de l'échec de la tentative de conciliation.

Ils ont aussi pris en compte dans le jugement que la lettre AR de convocation du tribunal est revenue sans avoir été demandé.

Il n'a pas ouvert sa boîte aux lettres depuis son arrivée, elle déborde, et il n'est à l'appartement que très rarement à cause de son travail.

Je ne suis pas passée par huissier car j'avais compris du conciliateur que ce n'était pas la peine.

Puis de toute façon l'huissier est impuissant contre un locataire absent.

La bonne nouvelle c'est que j'ai récupéré les clés aujourd'hui. La mauvaise c'est que maintenant il est dans la nature, je n'ai pas d'adresse où le contacter.

Il va relouer un autre logement facilement avec son CDI, puis ne plus payer, c'est trop simple la politique de l'autruche. Vraiment décevant.

Pensez vous que j'ai des chances que ça aboutisse si je fais appel ?

-----  
Par AGeorges

Le jugement que je vous ai indiqué vient de la Cour de Cassation. vous n'avez probablement pas pris d'avocat pour votre procédure et je ne suis pas sûr que cela soit apprécié des juges (expérience ...). Vous avez un temps limité pour faire appel, et si votre locataire indélicat a disparu dans la nature, non seulement vous ne récupérerez pas vos loyers, mais en plus vous aurez payé un avocat.

Cependant, si vous savez qu'il a un CDI, c'est peut-être qu'il vous a fourni les références de son employeur. Donc la justice peut le retrouver ...

Pour dépenser le minimum minimorum d'argent, le mieux est de préparer un petit dossier avec toutes les informations que vous avez pu glaner et de demander conseil à un avocat de métier. Cela ne vous coûtera que quelques centaines d'euros. Mais ne traînez pas.