



Problèmes loyer impayé - refus de la LRAR par locataire

Par mimicha

Bonjour,

mon locataire a refusé de signer l'accusé de réception de la lettre de relance pour loyer impayé que je lui ai adressée. Quelle est la procédure à effectuer? Faut-il passer maintenant par un huissier?

A savoir qu'il n'y a pas dans le bail de clause résolutoire. Le locataire dit qu'il va partir bientôt mais n'a pas encore envoyé de préavis (1 mois car location meublée).

Ce loyer impayé est "officiellement" le premier, mais en réalité cela fait 5 mois qu'il n'a pas payé, mais mon père (gérant de la SCI familiale bailleur du bien) lui ayant toujours donné les quittances de loyer en guise d'appel de loyer... lourde erreur j'en conviens... le locataire soutient donc qu'il a payé ! Nous n'avons donc aucun recours pour les 4 premiers mois d'impayé, c'est pourquoi j'ai adressé la lettre de relance uniquement pour le dernier loyer (pour lequel il n'a pas eu sa quittance), qu'il a refusée. J'ai bien peur qu'il ne paye pas plus ces prochains mois jusqu'à son départ, si tant est qu'il parte... Le bail a été signé pour 1 an il y a 7 mois, on ne peut donc même plus envoyé le préavis de 6 mois pour résiliation du bail à échéance en invoquant le motif légitime et sérieux!

Merci pour l'aide que vous voudrez bien m'apporter, je ne sais pas comment nous sortir de cette situation...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour une location meublée, la durée est de 1 an, mais vous n'avez à respecter qu'un préavis de 3 mois pour donner congé avant l'échéance.

Il n'est donc pas trop tard !

Lisez cet article de la loi de 89 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/2022-06-18/][a href="https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/2022-06-18/">https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/2022-06-18/]

"Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois"

Que la lettre ait été reçue ou pas ne vous interdit pas de poursuivre la procédure d'impayé via un huissier.

Par mimicha

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse et cet subtilité dont je n'avais pas connaissance!

Je peux donc signifié son congé au locataire 3 mois avant l'échéance du bail en invoquant comme motif légitime et sérieux le non-paiement des loyers, sans qu'il y ai besoin que ce motif soit constaté par un juge ou un huissier?

D'autre part je lis que "Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre"... Qu'en est-il si justement le locataire ne signe pas l'accusé de réception du recommandé ?

Merci encore pour votre aide

Par yapasdequoi

Il faut faire signifier le congé par huissier. Là le locataire n'aura pas la possibilité de refuser.

Vous attendez 2 mois d'impayés et vous envoyez un huissier avec double mission : réclamer l'impayé et signifier le congé.

Là peu importe si le locataire est là ou pas, le reçoit ou pas, c'est la date de passage qui fait démarrer le délai.

Par pauline123

Hello mimicha, j'ai été dans une situation similaire il y a pas si longtemps que ça. La procédure: dès que tu as constaté deux mois d'impayés, tu peux envoyer l'huissier pour lui faire délivrer un commandement de payer. Même s'il n'est pas là, l'huissier laisse un avis de passage qui vaut pour prise de connaissance du locataire.

Malheureusement pour les loyers impayés pour lesquels il a une quittance de loyer tu ne peux rien faire. NE SURTOUT PAS lui refaire d'autres quittances! Garde les échanges par sms, mail (même si ça ne vaut pas de preuve devant un tribunal ce sera toujours utile pour constituer ton dossier).

Si au bout de 2 mois il ne paie pas, tu peux résilier son contrat pour non paiement des loyer et aller au tribunal pour exiger une expulsion. Es-tu la gérante de la SCI? Si oui, tu peux entamer les démarches si non, tu n'as légalement même pas le droit de lui réclamer des loyers... Est-ce que le nom de la SCI est mentionnée sur la quittance?

Tu peux demander au locataire comment il a payé le loyer pour le pousser à avouer qu'il n'a pas payé...

J'espère que ton affaire va se résoudre vite, ne traîne pas, la trêve hivernale va bientôt arriver.

Perso j'ai pris une avocate pour que ça soit plus efficace.

A dispo si tu as des questions :).

Par janus2

Si au bout de 2 mois il ne paie pas, tu peux résilier son contrat pour non paiement des loyer et aller au tribunal pour exiger une expulsion.

Bonjour,

Non, puisque le bail ne comporte pas de clause résolutoire...