



Signification à un locataire qui ne réside plus sur place

Par TR4

Bonjour,

Nous sommes bailleurs d'un appartement loué à un locataire qui ne réside plus dans cet appartement depuis plusieurs années sans nous en avoir informés et qui a installé un membre de sa famille également sans nous en avoir informés. Une dette de loyer s'est accumulée et nous souhaitons demander la résiliation du bail (clause résolutoire incluse) pour récupérer l'appartement en vue de le vendre très probablement et demander le paiement des loyers dus.

Nous avons envoyé plusieurs RAR de mise en demeure pour loyers impayés au locataire en titre à l'adresse du logement mais vu qu'il n'habite plus sur place, les RAR nous sont retournés. Le concernant, nous connaissons: nom/prénom, un numéro de téléphone, profil de réseaux sociaux et des mails tous actifs mais aucune adresse postale. Il ne répond pas au téléphone ni aux mails.

Concernant la personne qui réside dans l'appartement, nous connaissons nom/prénom/téléphone actif et donc adresse de domiciliation.

Je me permets de vous contacter pour cerner les différentes étapes pour entamer une procédure pour récupérer cet appartement et les loyers impayés (au moins en partie).

Nous avons pensé contacter un huissier (commissaire de justice) mais il ne pourra signifier valablement aucun acte au titulaire du bail puisque son adresse est inconnue. Est-ce que la rédaction d'un PV659 par l'huissier permettra de poursuivre la procédure sans avoir à identifier le domicile du locataire? Pensez vous que nous devons plutôt contacter un avocat et si c'est le cas dans quelle spécialité?

En parallèle, pouvons-nous également entamer une procédure d'expulsion à l'encontre de l'occupant de l'appartement?

En vous remerciant par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bail est-il soumis à la loi 89-462 ? vide ou meublé ?

Quelle preuve avez-vous que le locataire ne réside plus dans ce logement?

Tout locataire peut héberger qui il veut, c'est la sous-location qui est interdite : avez-vous la preuve d'une telle sous-location ?

Quand les RAR sont insuffisants, il faut s'adresser à un huissier (commissaire de justice).

Il peut être missionné pour le recouvrement des impayés, pour constater l'abandon du logement par le locataire, ou encore pour remettre un congé au locataire.

Que ce locataire soit présent ou pas, l'avis de passage de l'huissier fait foi.

Le plus efficace serait un congé pour vendre ou pour reprise (à condition que ce soit vraiment votre intention) plutôt que pour impayés (qui serait plus facilement contestable, notamment en réglant la dette).

Alors contactez un huissier dès que vous aurez décidé de vos intentions.

Par yapasdequoi

n complément : l'article 15 de la loi 89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/[/url]

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire

de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre."

Par janus2

Tout locataire peut héberger qui il veut, c'est la sous-location qui est interdite

Bonjour,
Certes le locataire peut héberger qui il veut chez lui, mais avec lui ! Il ne peut pas laisser le logement à un tiers sans continuer d'y habiter. Le logement doit rester la résidence principale du locataire.

Par yapasdequoi

Tout à fait.
Il faut apporter la preuve qu'il réside ailleurs pour accuser le locataire de non respect de ses obligations.
Le fait qu'il ne reçoit pas (ou qu'il refuse) les courriers RAR est insuffisant.

Par TR4

Bonjour,
Merci pour vos retours rapides.
en réponses à vos questions:
Le bail est-il soumis à la loi 89-462 ? oui

vide ou meublé ? vide

Quelle preuve avez-vous que le locataire ne réside plus dans ce logement?
la personne qui réside sur place me l'a confirmé plusieurs fois, le gardien de la résidence me l'a également confirmé ainsi que les parents du locataire en titre. Son adresse n'est plus sur la boîte aux lettres depuis longtemps. J'ai également identifié par internet une adresse à laquelle il résidait il y a encore un an avec sa famille mais il a malheureusement déménagé depuis. De plus Le logement est un deux pièces de 25 m2 avec 1 chambre, depuis l'établissement du bail, le locataire s'est marié et il a au moins 2 ou 3 enfants, il ne pourrait pas résider sur place avec sa famille en plus du parent qui loge sur place.

L'huissier ne pourra donc pas lui remettre d'acte à l'adresse du bien loué. Vous indiquez "Que ce locataire soit présent ou pas, l'avis de passage de l'huissier fait foi." Je suppose donc que locataire ne pourrait pas demander l'invalidation de la procédure au titre qu'il n'a pas reçu les actes délivrés par l'huissier à une adresse qui n'est plus son lieu de résidence (mais qui est censé l'être selon le contrat de location).

Dernier point, pouvons nous en parallèle entamer une procédure contre la personne qui habite le logement sans droit?

Suivant vos conseils, nous allons contacter un huissier de la commune où est situé le logement.

Merci encore

Par yapasdequoi

Il ne suffit pas de racontars, mais des preuves qu'il n'y réside pas. Demandez à l'huissier ce qu'il conseille...

Et je maintiens : c'est l'avis de passage de l'huissier qui fait foi, il n'est pas nécessaire que le pli soit remis en mains propres au destinataire.

Vous ne pouvez rien faire contre la personne qui habite ce logement avec l'accord du titulaire du bail.

Il faut commencer par acter la résiliation du bail, ensuite vous pourrez la faire expulser, mais pas avant.
Comptez plusieurs années de procédure.

Par Nihilscio

Bonjour,

Lisez les articles 655 à 659 du code de procédure civile, vous verrez qu'un acte peut être valablement signifié à une personne qui refuse de recevoir tout document et même qui fait en sorte qu'on ignore l'adresse de son domicile. C'est heureux parce que ce serait la porte ouverte à tous les abus.

Vous pouvez aussi demander engager une procédure contre l'occupant pour qu'il lui soit ordonné de quitter le logement.

Quant à la durée de la procédure, plusieurs années, c'est pessimiste à moins que ne se dressent des obstacles à l'expulsion. Un jugement prononçant la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ne prend pas des années. Si ensuite le concours de la force publique pour l'expulsion vous est refusé, vous pouvez faire condamner l'Etat à payer. La procédure à cette fin est bien rodée. Les avocats la connaissent.

Par yapasdequoi

Il ne faut pourtant pas trop rêver.

Entre les expertises, appels, reports, et trêves hivernales, c'est très rare de récupérer un logement en moins de 2 ans quand il faut expulser un occupant.

Si en plus il est âgé, précaire ou a des enfants mineurs, c'est encore pire.

Par TR4

Merci à tous pour vos réponses. Nous allons donc confier le dossier à un huissier et avancer progressivement. Vos réponses sur la possibilité d'engager une procédure contre l'occupant du logement étant discordantes, je demanderai à l'huissier et le cas échéant j'apporterai sa réponse sur ce post si toutefois ceci peut aider d'autres bailleurs dans la même situation. Cordialement.

Par Nihilscio

Il faut avancer progressivement parce que vous ne pouvez pas savoir à l'avance ce qu'il se passera.

Il faut commencer par signifier au locataire en titre un commandement de payer les arriérés de loyer.

Il y aura alors deux possibilités. Soit le locataire rembourse sa dette, soit il reste débiteur. Dans la seconde hypothèse vous ferez constater judiciairement la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire.

S'il se met à jour, la situation se complique mais au moins les loyers seront payés ce qui est tout de même le premier objectif.

L'éventuelle action contre l'occupant n'est pas à envisager dans l'immédiat. Ce qu'il sera opportun de faire dépendra de l'évolution de la situation. Mais il ne faut pas conclure par avance que rien ne pourra être tenté contre lui. La situation actuelle n'est pas conforme à l'objet du bail. Le locataire en titre n'utilise plus le logement loué comme résidence principale et l'occupant qui l'a remplacé est sans droit ni titre. Tout cela donne des motifs d'agir à la fois contre le locataire et contre l'occupant.