



Loyer impayé garage / locataire ne va pas chercher l'AR

Par Kev17440

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un garage que je loue à un artisan. Nous avons signé un bail avec un préavis d'un mois.

Le locataire ne règle plus son loyer et ne répond pas à mes appels. Lorsque je l'appelle avec un autre numéro il me raccroche au nez.

Je compte mettre fin au bail sans motif par AR (une clause stipulée dans le bail permet à chaque partie de résilier le bail sans motif avec un préavis d'un mois) et faire une croix sur les loyers impayés.

Le problème c'est que je sais que ce locataire ne va jamais chercher ses courriers recommandés à la poste.

Suis-je obligé de faire venir un huissier de justice ?

Si l'huissier de justice dépose le courrier dans sa boîte aux lettres, est ce que cela fera fois ?

Enfin, quels sont mes droits une fois le préavis terminé pour faire vider le garage ?

Merci par avance.

Kévin

Par Isadore

Bonjour,

Suis-je obligé de faire venir un huissier de justice ?

Pas forcément pour un bail civil, la loi ne prévoyant aucun formalisme pour donner congé. Mais c'est mieux.

Si l'huissier de justice dépose le courrier dans sa boîte aux lettres, est ce que cela fera fois ?

Oui

Enfin, quels sont mes droits une fois le préavis terminé pour faire vider le garage ?

Juridiquement parlant, une fois le bail terminé, puisque ce n'est pas le domicile de votre locataire vous pourrez y accéder.

Mais vous n'aurez en revanche pas le droit de jeter ou dégarder les affaires de votre locataire. Et évidemment vous risquez une accusation de vol ou d'avoir endommagé son matériel. Vous avez deux solutions.

1. Saisir la justice pour expulser votre locataire

2. Reprendre possession du garage à la fin du bail, à vos risques et périls ; pour éviter tout problème le mieux sera de vous faire accompagner par un commissaire de justice qui assistera à l'ouverture du garage et fera un état des lieux avec un inventaire de son contenu ; sous votre responsabilité et à vos frais vous pourrez alors faire déplacer les affaires de votre locataire en garde-meuble.

La solution 2 vous permettra de reprendre rapidement possession du garage, mais vous rendra responsable des affaires de votre locataire jusqu'à ce qu'il veuille bien les récupérer. Et si vous comptez récupérer les frais (éventuellement en vous saisissant des biens de votre locataire), il faudra recourir au tribunal.

Par Kev17440

Merci pour toutes ces informations

Cdlt

Par Kev17440

Rebonjour,

J'ai pu lire sur internet que l'huissier faisait soit une remise en main propre, soit un envoie par AR.

Si l'huissier fait une remise en main propre et que mon locataire n'est pas chez lui, que va-t-il se passer ?

De même s'il envoie un courrier AR que le locataire ne va jamais chercher ?

J'ai l'impression que la signification n'est pas garantie même en payant un huissier.

Cdlt.

Par yapasdequoi

L'huissier laisse un avis de passage dont la date fait foi : c'est le principal avantage.
Charge ensuite au destinataire de se rendre à l'étude retirer le pli.
L'huissier n'envoie pas de RAR.

Par Kev17440

D'accord donc s'il ne vient jamais chercher le pli, tant pis pour lui je pourrais récupérer le garage au delà du préavis ?

Par yapasdequoi

Exact.
Demandez conseil à l'huissier...il ne mord pas.

Par Kev17440

Parfait merci beaucoup