



Loyer impayé, locataire injoignable

Par **lenco**, le **28/04/2015** à **17:54**

Bonjour,

Nous avons un locataire qui ne paye plus ses loyers et qui est injoignable, son numéro de téléphone n'est plus attribué et a priori il ne vit plus dans la maison.

D'après son assurance il a changé d'adresse depuis un mois, donc en plus il n'assure plus la maison.

Il nous a envoyé une lettre de préavis le 1er mars mais il s'est trompé dans les dates, nous ne savons donc pas si la lettre est valable officiellement.

Nous hésitons donc à entamer une procédure de suite ou à attendre le 1er juin afin de voir s'il nous contacte pour l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

Faut-il entamer plusieurs procédures (loyer, assurance, état des lieux de sortie), ou bien tout se cumule? Et vaut-il mieux attendre de voir s'il nous contacte à la date prévue (sachant que la lettre n'est peut être pas valable) ou commencer une procédure le plus tôt possible?

Par **ravenhs**, le **28/04/2015** à **18:58**

Bonsoir,

S'il est parti sans vous avertir de son départ ni de sa nouvelle adresse et qu'il reste un arriéré de loyer, il y a peu de chance qu'il vous recontacte.

Si vous souhaitez rester dans la légalité, vous devez attendre l'expiration du délai du congé pour récupérer les lieux.

[citation]Faut-il entamer plusieurs procédures (loyer, assurance, état des lieux de sortie), ou bien tout se cumule?[/citation]

Non, on règle tout dans le cadre de la même procédure.

[citation]Et vaut-il mieux attendre de voir s'il nous contacte à la date prévue (sachant que la lettre n'est peut être pas valable) ou commencer une procédure le plus tôt possible?[/citation]

S'il n'est plus dans les lieux il n'y a pas d'urgence à entamer une procédure puisque vous reprendrez possession de votre bien dès le 1er juin.

Bien cordialement.

Par **lenco**, le **28/04/2015 à 19:14**

Merci pour votre réponse.

Mais pour reprendre possession des lieux il faut qu'il vienne faire l'état des lieux et qu'il le signe..

Pour la lettre nous ne savons pas si elle est valable puisqu'il s'est trompé dans les dates...

Par **ravenhs**, le **28/04/2015 à 20:06**

[citation]Mais pour reprendre possession des lieux il faut qu'il vienne faire l'état des lieux et qu'il le signe..[/citation]

Non pas nécessairement. Vous pouvez mandater un huissier qui le convoquera pour l'état des lieux de sortie. S'il ne vient pas malgré la convocation, l'huissier pourra néanmoins faire l'EDL de sortie en votre seule présence.

En tout état de cause l'absence d'EDL de sortie ne vous empêche pas de reprendre les lieux. Néanmoins s'il y a reprise sans EDL, se posera un problème de preuve devant le Tribunal si vous réclamez une somme d'argent pour des dégradations.

[citation]Pour la lettre nous ne savons pas si elle est valable puisqu'il s'est trompé dans les dates...

[/citation]

Pour ça il faudrait avoir la lettre sous les yeux. Néanmoins ce qui compte ce n'est pas tant les dates (vous appliquez la durée légale du préavis) que son intention de donner congé. En clair si sa lettre mentionne sans équivoque sa volonté de donner congé, il ne devrait pas y avoir de problème.

Bien cordialement.

Par **lenco**, le **28/04/2015** à **21:00**

Merci pour vos précisions, ça me rassure.

Dans la lettre il se trompe juste sur la date d'entrée dans la maison, donc a priori pas problème, il donne clairement son préavis à partir de réception de la lettre.

J'espère juste récupérer la maison le plus vite possible afin de ne pas trop y perdre. Les loyers je sais que ce sera plus long...

Encore merci à vous.

Cordialement