Image not found or type unknown

Comment retrouver un locataire parti sans payer ?

Fiche pratique publié le **04/06/2020**, vu **10943 fois**, Auteur : Fox détectives

Un article présentant les avantages de recourir à un détective privé pour les propriétaires bailleurs lorsqu'ils sont confrontés à un locataire parti sans payer

De nombreux propriétaires de biens proposés à la location font face à des locataires indélicats. Face à une règlementation heureusement très protectrice des locataires certains propriétaires bailleurs se retrouvent souvent démunis lorsqu'il parviennent à obtenir l'expulsion de leur locataire. En effet, il n'est pas rare de voir ces derniers partir à "la cloche de bois" lorsque tous les moyens de recours pour rester dans le bien qu'ils occupent ont été épuisés.En outre, nous verrons que d'autres situations peuvent conduire un locataire à partir sans payer.

Face à ces situations se pose la question de savoir comment retrouver un locataire parti sans payer ?

Étudions les différents cas de figure dans lesquels un locataire est susceptible de partir sans payer :

Cas du locataire quittant les lieux après une procédure d'expulsion :

Il n'est malheureusement pas rare d'assister à des procédures d'expulsion souvent longues et semées d'embûches pour un propriétaire bailleur. La genèse d'une procédure d'expulsion est souvent liée à un défaut de paiement des loyers. Le délai s'écoulant entre le lancement de la procédure et l'obtention du précieux sésame exigeant l'expulsion du locataire indélicat est long. Durant toute cette période et très fréquemment avant le début de cette dernière les loyers sont impayés. Les sommes cumulées et constituant la créance du locataire envers son bailleur peuvent être très conséquentes. Il n'est donc pas rare de voir un locataire, se retrouvant dans une situation financière délicate, quitter les lieux avant même la date fixée par les juridictions. Il est malheureusement fréquemment constaté que le locataire parte sans payer et sans laisser d'adresse.

Cas du locataire quittant les lieux après avoir donné son congé au propriétaire :

Dans d'autres cas, le locataire aura respecté les délais de préavis et effectué la procédure prévue pour donner son congé. Il est constaté que certain locataires malhonnête "s'auto-dispense" de payer les derniers mois de loyer. Plusieurs hypothèse peuvent alors être envisagée :

- L'intéressé est tout simplement malhonnête et compte sur le manque de motivation de son

propriétaire à engager des frais de procédure pour recouvrer 1à 3 mois de loyer.

- L'intéressé sait que l'appartement qu'il va rendre est en mauvais état et que l'étape de l'état des lieux de sortie ne jouera pas en sa faveur. Il sait que sa caution ne lui sera pas rendue et décide de combler cette perte probable en se dispensant de payer les derniers loyers.

Cas du locataire dans une situation financière délicate :

Un autre cas de figure peut se présenter : celui du locataire qui traverse une mauvaise passe (divorce, perte d'emploi ...). L'intéressé ne peut tout simplement pas payer à l'instant présent et certifie qu'il remboursera sa dette dès qu'il le pourra. Beaucoup de propriétaires sont tentés d'adopter une attitude conciliante et compréhensive. Ils laissent ainsi leur locataire quitter les lieux sans prendre toutes les précaution permettant le recouvrement ultérieur de leur créance.

Cas du locataire parti sans donner son préavis :

Enfin et c'est le cas le plus fréquent, il arrive qu'un locataire quitte le logement qu'il occupe sans prévenir. Le propriétaire constate par lui même ou suite à un signalement des voisins que son locataire à quitté les lieux. Dans 80% des cas, des arriérés de loyer sont déjà existant. Le locataire sachant qu'il ne peut pas ou ne souhaite pas faire face à ses obligations décide de quitter les lieux sans donner son préavis.

Comment retrouver un locataire parti sans payer ?

Avant même de se poser la question de localiser votre ancien locataire en vue du recouvrement de votre créance vous devez reprendre possession de votre logement. La chose n'est pas aussi aisée qu'il n'y parait. Vous devez suivre une procédure stricte (mise en demeure, constat d'abandon du logement, résiliation judiciaire du bail : cf loi du 6 juillet 1989) sous peine de vous voir reprocher une faute si le locataire décidait de revenir dans les lieux. Nous parlons ici des cas de figure ou une résiliation du bail n'est pas encore intervenue soit à l'initiative du locataire ou par une instance judiciaire.

Lorsque vous aurez obtenus la résiliation du bail et le titre exécutoire constatant votre créance, il conviendra de signifier cette décision à votre ancien locataire. La question de comment retrouver un locataire parti sans payer prend alors tout son sens.

Les propriétaires peuvent à ce stade solliciter les services d'un détective privé pour retrouver l'adresse de leur ancien locataire. Un détective privé est un spécialiste de l'enquête qui dispose des qualifications et des compétences nécessaires pour retrouver un locataire parti sans payer.

Après avoir étudier la légitimité de votre demande, ce professionnel de l'enquête et de la collecte d'informations pourra rechercher l'adresse actuelle de votre ancien locataire. Cette intervention est souvent complétée par une enquête de solvabilité qui permettra de s'assurer que l'intéressé est en mesure de régler sa créance. Les investigations permettront notamment d'identifier les sources de revenus et les actifs saisissables de votre ancien locataire.

A l'issue de sa mission le détective privé vous communiquera un rapport productible devant la juridiction compétente. Vous pourrez utiliser l'ensemble des informations collectées pour permettre à un huissier de justice de signifier votre titre exécutoire et/ou saisir les actifs afin de recouvrer votre créance.

Vous aurez également la possibilité de vous faire rembourser les frais d'enquêtes engagés pour

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

retrouver votre ancien locataire grâce aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Retrouvez l'ensemble de nos prestations sur : www.fox-détectives.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés