



Non paiement du dernier loyer

Par **catleo**, le **15/11/2010** à **11:50**

Bonjour,

Mon locataire n'a pas payé son loyer ce mois-ci or il m'a déjà signifié son départ pour courant décembre. Je n'ai donc pas nécessité d'entamer une procédure pour qu'il parte. Mais j'aimerais quand même récupérer ce qu'il me doit. Que puis-je faire ? Sachant que je n'ai pas d'assurance loyer impayé mais que quelqu'un s'est porté caution lors de son entrée dans les lieux ? Merci

Par **Christophe MORHAN**, le **15/11/2010** à **12:44**

2 solutions:

- saisine du tribunal d'instance du lieu de la location par déclaration au greffe pour obtenir la condamnation au paiement (si vous avez la nouvelle adresse car le greffe devra le convoquer par lettre RAR)

- procédure d'injonction de payer

<http://vosdroits.service-public.fr/F1746.xhtml>

Par **catleo**, le **15/11/2010** à **20:08**

Merci bien de votre réponse.

Par **Domil**, le **15/11/2010** à **20:33**

et tout simplement, vous ne faites rien pour l'instant : vous faites les comptes avec le dépôt de garantie, les réparations, les sommes dues (loyer), la régularisation des charges. Et vous faites une LRAR pour le total.

Là, s'il doit de l'argent, vous lui demandez, s'il ne paye pas, vous faites la saisine du TI (il peut faire opposition à l'injonction de payer, et les frais sont pour vous)

Si c'est vous qui devez de l'argent, vous lui versez

Par **Christophe MORHAN**, le 15/11/2010 à 20:53

-sauf s'il déménage à la cloche de bois, ce qui n'est pas une hypothèse d'école et là "culotte courte" pour le propriétaire tout simplement, j'ai tendance à dire qu'il faut battre le fer tant qu'il est chaud.

- sauf s'il ne quitte pas les lieux à la date de son congé, alors la validation du congé devant le TI sera une étape supplémentaire.

la réalité dépasse parfois la fiction...

Par **Domil**, le 15/11/2010 à 21:25

Bien évidemment mais qu'il entame ou pas la procédure maintenant, ça ne changera rien si le locataire se barre en douce.

Face aux bailleurs très nombreux, qui ne rendent jamais le dépôt de garantie, le conseil à donner aux locataires est de ne pas payer le dernier mois. Il se met en tort, mais ça permet d'éviter de se battre pendant des mois pour récupérer son dépôt de garantie. Surtout si le locataire déménage loin, qu'il ne pourra pas revenir à l'audience du TP.

Par **Christophe MORHAN**, le 15/11/2010 à 22:00

le problème n'est pas l'obtention du titre en lui-même mais son exécution, en pratique il est beaucoup plus facile de retrouver la trace d'un débiteur quand "les traces sont encore fraîches" que d'arriver sur place avec un titre exécutoire plusieurs mois après le départ de celui-ci pour essayer de glaner quelques renseignements.

Avec le non paiement du mois de novembre pour un départ début décembre, le propriétaire peut s'inquiéter légitimement sur la présence effective de son locataire à l'EDL de sortie.

Par **Domil**, le 15/11/2010 à 22:11

Oui mais il peut juste s'agir de se prémunir d'abus du bailleur (perso, je l'ai fait plusieurs fois) De toute façon, en un mois, même en référé, il n'aura pas l'audience avant le départ des locataires, quant au jugement les traces ne seront plus fraîches, depuis longtemps ça me paraît seulement des dépenses pour rien et rajoute le risque que les locataires ayant déjà reçu une assignation ne donne pas leur nouvelle adresse.

Par **Christophe MORHAN**, le 15/11/2010 à 22:24

Je comprends votre point de vue.

C'était le vieil idéaliste qui sommeillait en moi, autant je ne supporte pas les abus de certains bailleurs, autant je ne supporte pas la négligence et la légèreté de certains locataires. je n'excuse ni l'un ni l'autre.

pour la procédure d'IP, je pense que l'ordonnance d'ip pourrait être obtenue rapidement, tout dépend du TI, il est vrai.

Par **catleo**, le **17/11/2010 à 07:39**

Bonjour, Une question à vous Mentalist : qu'est ce qu'un titre exécutoire ?

Pour ce qui est des locataires, ils déménagent près de chez moi (dans le même village), il me semble qu'ils vont avoir du mal à se cacher. Par contre, que faire s'ils ne s'ont pas à l'état des lieux de sortie ? Je ne peux pas faire l'EDL de sortie toute seule !! Qui doit le constater ? J'ai l'impression en tous cas que s'il y a de plus en plus de locataire qui ne payent pas les derniers mois de loyers par crainte que le bailleur ne rende pas la caution, c'est qu'il ne doivent pas risquer grand chose si ce n'est un peu de honte de recevoir une convocation du tribunal.

Qu'en pensez-vous ?

Par **Christophe MORHAN**, le **17/11/2010 à 12:16**

Un titre exécutoire, ce peut être un acte notarié contenant la formule exécutoire (la République Française mande et ordonne....), un jugement (liste figurant à l'article 3 de la loi du 9/07/1991)

c'est ce qui vous permet à défaut de paiement volontaire du débiteur d'engager les mesures d'exécution nécessaires (saisie, etc).

si votre locataire est absent à l'EDL, état des lieux par voie d'huissier (article 3 de la loi du 6 juillet 1989). Ce constat exceptionnellement est tarifé et n'est pas soumis à un honoraire libre (décret du 12/12/1996 modifié).

Par **Domil**, le **17/11/2010 à 13:08**

Pour l'EDL : vous devez leur donner un RDV le dernier jour du bail, leur laisser la possibilité de changer l'heure. Une fois que le RDV est fixé, si

- le locataire ne vient pas
- le locataire refuse de signer l'EDL

vous pouvez mandater un huissier en lui mentionnant bien que c'est un EDL suite au refus de l'EDL contradictoire (seul cas où les frais sont partagés). L'huissier doit convoquer au moins 7 jours à l'avance les parties.

Durant cette période, vous n'entrez pas dans le logement (vous remettez les clefs, si vous les

avez à l'huissier)

Par **Holyweak**, le **11/09/2018** à **22:05**

Bonjour,

Mon locataire est parti sans préavis sans payer 6 semaines de loyer . IL n 'y a pas eu d 'état des lieux , il a laissé les clés dans la boîte aux lettres.

Le dépôt de garantie était de deux mois.

Légalement dois je lui rendre qq chose? Sachant que je n 'ai pas eu le temps de me retourner pour chercher d'autres locataires?

Il me réclame 500 euros les deux semaines restantes.

Merci pour votre réponse

Par **Philp34**, le **12/09/2018** à **13:03**

Bonjour Holyweak,

Voilà un locataire qui pour le moins, ne manque pas d'air.

Du fait qu'il ne vous a pas adressé son congé d'un mois s'il s'agit d'un meublé (dépôt de garantie de deux mois), il est considéré que votre locataire n'a pas quitté les lieux puisque le bail n'a pas été résilié.

Vous devez donc lui réclamer le prochain loyer en attente de son congé.

A la suite de quoi, afin de concrétiser la résiliation du bail encore que celle-ci doit l'être par un Juge, aux termes de l'article 14-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le mettre en demeure de justifier l'occupation du logement :

"Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement".