

Image not found or type unknown



Locataire sans bail qui ne paie pas et ne rend pas les clés au proprio

Par **Lolo2**, le **28/09/2023** à **09:41**

Bonjour

je suis propriétaire d'un appartement que je faisais louer jusque là mais maintenant je veux récupérer mes clés mon locataire qui n a pas de bail et ne paie pas a été prévenu mais rien ne bouge que faire

merci de vos retours

Par **Marck.ESP**, le **28/09/2023** à **10:10**

Bonjour

[quote]

Que je faisais louer...

[/quote]

Par une agence ?

Par **Lolo2**, le **28/09/2023** à **10:38**

Non par moi même

Par **Marck.ESP**, le **28/09/2023** à **10:46**

La relation entre locataire et bailleur est régie par des règles légales, même dans contrat de bail écrit.

En l'absence de paiement du loyer, le bailleur peut engager une procédure de recouvrement de sa créance via un huissier.

Il est recommandé au bailleur de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pour obtenir des conseils juridiques adaptés à sa situation spécifique et pour engager les procédures appropriées.

Concernant l'expulsion

<https://www.actu-juridique.fr/civil/immobilier/les-regimes-juridiques-du-squat-et-de-lexpulsion-locative-sont-precises/>

Par **janus2fr**, le **28/09/2023** à **10:55**

Bonjour,

Vous parlez d'un locataire, donc il a un bail, ne serait-ce que verbal, sinon ce ne serait pas un locataire...

Lui avez-vous signifié un congé en bonne et due forme (voir la loi 89-462) ?

Par **Lolo2**, le **28/09/2023** à **11:27**

Non nous n'avons rien signé, je devais le voir pour lui faire signer le bail mais entre temps il y a eu des changements dans ma vie perso qui font que je dois récupérer l'appartement il a été prévenu plusieurs fois mais rien ne change

Par **Lolo2**, le **28/09/2023** à **11:28**

Pour le moment oui cela été juste verbal

Par **Marck.ESP**, le **28/09/2023** à **12:11**

Si vous souhaitez donner congé à un locataire sans bail écrit, vous devez respecter les délais de préavis habituellement pratiqués.

Il est important de noter que le congé doit être notifié de manière formelle, de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, afin de pouvoir prouver que le locataire a bien été informé du congé.

Par **Visiteur**, le **28/09/2023** à **13:09**

Bonjour,

Votre locataire est titulaire d'un bail, même conclu par oral. Le plus compliqué est de prouver la date de début de ce bail.

Si c'est un logement meublé, vous devez notifier le congé (courrier RAR) 3 mois avant la date anniversaire du bail. Si loué vide, c'est 6 mois avant l'échéance de 3 ans.

Le congé doit indiquer le motif, ici c'est le défaut de paiement.

Vous pouvez lancer les procédures de recouvrement du loyer : contactez un huissier.

Par **Lolo2**, le **28/09/2023** à **14:38**

Défaut de paiement et besoin de récupérer mon logement pour raisons personnelles
Merci pour réponses je fais l'ar dans un premier temps ensuite j'aviserais pour huissier

Par **Pierrepauljean**, le **29/09/2023** à **09:15**

bonjour

en l'absence de bail écrit, le locataire est donc titulaire d'un bail oral, qui est un bail en vide
c'est à dire d'une durée de 3 ans

à quelle date avez vous remis les clés à ce locataire?

Par **Lolo2**, le **30/09/2023** à **08:58**

Bonjour merci pour vos retours

Je lui ai remis les clés le 31 juillet puis je lui donner congé après le préavis de 3 mois ?

Sachant que le loyer ne m'est pas versé ?

Par **miyako**, le **30/09/2023** à **09:04**

Bonjour,

L'électricité et le gaz sont ils au nom du locataire??

Cordialement

Par **Visiteur**, le **30/09/2023** à **09:19**

Le 31 Juillet de quelle année ? Le bail dure **3 ans**, vous ne pouvez donner congé que pour l'échéance.

Par **Lolo2**, le **30/09/2023** à **11:32**

31 juillet de cette année, oui l'électricité est au nom du locataire ayant une plaque électrique il n'y a pas de gaz. Je ne peux pas donner congé au locataire après le préavis de 3 mois ?

Par **Visiteur**, le **30/09/2023** à **12:08**

NON vous ne pouvez PAS. Il n'y a pas de "préavis de 3 mois" pour le bailleur dans le cas d'un logement loué vide.

Il semble que vous n'avez pas lu les réponses précédentes.

Lire cette page

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=>

*"Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 6 mois avant** la date d'échéance:*

et aussi l'article 15 de la loi n°89-462

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498

Par **Lolo2**, le **30/09/2023** à **13:02**

Si j'ai lu mais j'ai pas dû comprendre

Par **Lolo2**, le **30/09/2023** à **13:04**

Et même si ne paie pas de loyer ?

Par **Visiteur**, le **30/09/2023** à **15:42**

S'il ne paye pas son loyer, il faut prendre un huissier pour le recouvrement et l'obliger à payer.

Les preuves de ces démarches seront utiles si le locataire conteste le congé.

Mais vous ne pouvez **pas** le faire partir s'il ne le souhaite pas avant les 3 ans écoulés.

Par **miyako**, le **30/09/2023** à **16:34**

Bonsoir,

[quote]

Je **lui ai remis les clés le 31 juillet** puis je lui donner congé après le préavis de 3 mois ?

Sachant que le loyer ne m'est pas versé ?[/quote]

[url=Loi]Loi du 27/07/2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

[u]Pour un bail d'habitation signé à partir du 29[/u] [u]juillet 2023,[/u] la clause résolutoire prévoit que le délai accordé au locataire pour payer sa dette, après qu'il a reçu un commandement de payer, est de 6 semaines.[/url]

si il ne veut pas partir et qu'il ne paye pas les loyers ,**il faut faire un commandement urgent par commissaire de justice (huissier),car les recommandés ne servent à rien si le locataire indélicat ne va pas les chercher .Surtout que la loi nouvelle précise bien commandement.**

Cordialement

Par **Lolo2**, le **02/10/2023** à **15:56**

Bonjour et à votre avis est ce que j ai la possibilité de changer la serrure de l'appartement étant dinné qu'il y a absence de paiement de loyer ?

Par **Visiteur**, le **02/10/2023** à **16:18**

Surtout pas !

[quote]

Article 226-4-2

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

[Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 26](#)

[/quote]

[quote]

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à [l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution](#), à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.[/quote]

Par **Lolo2**, le **02/10/2023 à 16:51**

Même si il n'y a pas de bail ?

(C'est quelqu'un qui m'a suggéré l'idée, c'est pour ça que je pose la question)

Par **Visiteur**, le **02/10/2023 à 17:07**

Ben voyons. Il n'est pas entré par effraction, vous lui avez donné les clés ! Il a donc un bail oral.

Par **Lolo2**, le **02/10/2023 à 18:30**

D'accord je ferai pas comme ça alors. Donc l'huissier est la seule solution ? J'ai appelé le voisin d'en face, apparemment le locataire n'est jamais là... que faire ?

Par **miyako**, le **02/10/2023 à 18:49**

Bonsoir

<https://www.village-justice.com/articles/loyers-impayes-vers-une-procedure-expulsion-locataire-bientot-plus-facile,46111.html>

Cette loi s'applique à vous ,donc contactez d'urgence un huissier(commissaire de justice) pour qu'il lance la procédure nouvelle ,cela vous fera gagner du temps.A partir du 01 novembre nous serons dans la période de trêve hivernale jusqu'au 31 mars 2024 ,Vous ne pourrez pas expulser votre locataire ,mais cela vous permet de agir en référé afin d'obtenir une décision d'expulsion rapidement.Il n'y a pas besoin d'avocat ,mais afin d'éviter un renvoi je vous conseille vivement de contacter un avocat qui saura appliquer les procédures.

si tout se passe bien vous devriez pouvoir récupérer l'appartement ,après la trêve hivernale.

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **02/10/2023** à **19:17**

ne serait il pas parti?

Par **miyako**, le **02/10/2023** à **21:49**

Bonsoir,

Cordialement

Par **Lolo2**, le **02/10/2023** à **22:20**

Merci beaucoup, je vais donc procéder ainsi

Par **Lolo2**, le **02/10/2023** à **22:22**

Par ailleurs, j'ai une avocate pour d'autres raisons perso elle est aussi dans le droit de la personne et de leur patrimoine, je ne peux pas lui en parler?

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **02/10/2023** à **23:03**

Je crois que tout à été dit, si vous souhaitez récupérer l'appartement par expulsion du locataire, vous ne pouvez le faire que par voie de justice, pour loyer impayé,

Il est important de souligner que le bailleur ne peut pas prendre des mesures de représailles ou d'intimidation à l'encontre du locataire, telles que changer la serrure sans respecter la procédure légale. Si le bailleur agit de manière abusive, le **locataire** peut engager des actions en justice pour faire valoir ses droits et demander des **dommages et intérêts** (pas la prison).

Par **Lolo2**, le **03/10/2023** à **06:01**

Merci à vous... cordialement