



Dernier loyer impayer appartement sale vos conseils

Par **nanylys**, le **15/03/2016** à **01:07**

Bonjour et merci pour votre disponibilité

Ma locataire m'as informer par lettre recommandé qu'elle donner son préavis d'un mois(meublé) pour cause de séparation,elle m as mis devant le fait accompli en me disant qu'elle ne pouvais pas me régler et que je me serve de la caution....[smile17]

Aujourd'hui je prends rdv car je devais faire visiter le logement en vu de le relouer le mois prochain,je constate que l'appartement est vide ,elle a reboucher les trous a l'arrache et elle me dis qu'elle ne peux pas repeindre les murs qui sont sales,une porte de placard est abimés,joint de la salle de bain moisis,alors que l'état des lieux d'entrée(3 ans)étais impeccable et notifier sur le bail.

Que me conseiller vous de faire?de lui envoyer un accuser de réception avant de faire l'état des lieux de sortie?en sachant qu un membre de sa famille est caution? je n'ai jamais eu de soucis jusqu'à présent avec cette personne.

Dernier loyer pas payer, et si dégradation plus de caution pour remettre l appartement en l'état....[smile7]

Pour me protéger par rapport a la loi en cas de litiges,que me conseillez vous de faire?

Merci

Cordialement

Ast

Par **janus2fr**, le **15/03/2016** à **07:55**

Bonjour,

Surtout, faites un état des lieux sérieux ! Peut-être faudrait-il même envisager le recours à un huissier.

Peu importe que le dépôt de garantie ne suffise pas à payer tout ce que vous devra cette locataire, la dette ne s'éteint pas à hauteur de ce dépôt de garantie, la locataire, ou sa caution, devra payer les suppléments.

Par **nanylys**, le **15/03/2016** à **09:34**

Bonjour Janus et merci pour votre reponse rapide

Je vais attendre la fin du mois pour voir si ma locataire est correcte,je lui est demander de me

rendre l'appartement propre, elle m'a répondu qu'elle allait faire le nécessaire à l'avenir me le dira je garde confiance.

Par contre quand je fais l'état des lieux, je dois notifier que le dernier loyer n'a pas été payé? Je dois envoyer un courrier recommandé?

Merci pour vos précieux conseils car je préférerais éviter des conflits et ne pas me lancer dans des procédures.

Bonne journée

Ast

Par **cooler_master**, le **15/03/2016 à 10:18**

Bonjour

Après avoir fait les frais d'une situation comparable, je n'ai pour ainsi dire eu que mes yeux pour pleurer !

Mes locataires étant insolvable d'une part et d'autre part parce que l'état des lieux n'avait pas été paraphé à chaque page. Je précise que je fais moi-même l'état des lieux sur la base d'un formulaire que j'ai créé car je l'ai meublé et que je souhaite y voir apparaître ; comme cela est exigé ; l'inventaire mobilier.

J'ai fait des démarches auprès de ma protection juridique qui m'a donc annoncé que rien n'était possible pour les 2 raisons citées plus haut.

Moralité, bien réfléchir avant de signer un bail. Ce n'est pas parce que ; par exemple ; l'on percevra une grande partie du loyer - Apl - par virement que l'on tirera son épingle du jeu.

D'autre part, si on n'est pas rompu à la rédaction et à la réalisation d'un état des lieux, mieux vaut faire appel à un pro ou bien se renseigner au préalable.

Par **nanylys**, le **15/03/2016 à 10:37**

Bonjour

Merci d'écouter

Si je fais appel à un huissier pour faire l'état des lieux, il faut que j'avertisse ma locataire?

Sais-tu le montant d'un déplacement d'un huissier pour établir un état des lieux?

Merci

Ast

Par **cooler_master**, le **15/03/2016 à 13:02**

Bonjour

Malheureusement, je ne suis pas juriste et je ne veux pas m'y substituer. Il y a toujours un risque de donner une mauvaise info ;) Le mieux est de toujours s'adresser à des professionnels et de recouper les infos afin d'avoir quelques bonnes questions à leur poser. Cela dit, on m'a déjà conseillé de faire appel à un huissier.

Il semblerait que l'acte réalisé ne puisse être contesté car fait dans les règles. Mais encore une fois, je te conseille de te renseigner auprès de ces professionnels. Par contre il y a des frais en effet mais je n'en connais pas le montant.

Bon courage.

Par **janus2fr**, le **15/03/2016** à **13:39**

Vous avez 2 possibilités pour faire intervenir un huissier. Soit suivant l'article 3-2 de la loi 89-462, donc à frais partagés, l'huissier convoque les 2 parties 7 jours à l'avance avec le risque que le locataire lui réponde qu'il ne s'oppose pas à un état des lieux contradictoire. Dans ce cas, les frais deviennent uniquement à votre charge.

Soit en mandatant directement l'huissier à vos frais exclusifs.

Concernant le tarif, il est réglementé dans le cas de l'état des lieux sous loi 89-462, voir :

<http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/2003/quel-est-le-cout-dun-constat-des-lieux-etabli-par-huissier-de-justice-dans-le-cadre-de-la-loi-du-6789/>

Mais il est libre en dehors de ce cas...

Par **nanylys**, le **15/03/2016** à **14:11**

Merci à tous

Quelle réactivité....

Un grand merci pour vos précieux conseils

Bonne journée et encore merci

Cordialement

Ast