



19 ans, après la mort de mon père, son locataire ne me paie pas

Par **Ellyne72**, le **15/05/2017** à **22:43**

Bonjour,

Je me tourne vers ce forum car je suis réellement perdue. J'ai 19 ans. En novembre, mon père est brutalement décédé et depuis, je dois gérer seule ses appartements, étant sa seule et unique héritière.

Il m'a légué deux appartements. Un de ces locataires traine au maximum pour me régler 3 mois de loyer et me noie dans des explications douteuses.

Mon père est donc mort en novembre 2016 et le locataire l'ayant appris, je le soupçonne d'avoir profité de ce moment de détresse pour ne pas me régler le loyer sur le mois suivant, c'est à dire le mois de décembre 2016.

Il n'a à ce jour toujours pas réglé ce versement et invente pour ce non paiement l'excuse suivante : " J'avais un arrangement avec votre père. J'ai du régler l'EDF de l'ancienne locataire et du coup on s'était dit que je n'allais pas payer décembre ". Il ne m'a fourni aucun justificatifs. J'ai donc appelé moi même l'EDF qui m'a formellement avancé que la locataire avait réglé même plus que son dû à l'EDF avant de partir. Il a donc menti.

Pour le mois d'Avril 2017, alors que je lui avait déjà transmit mon RIB pour qu'il fasse les versements, il m'a dit l'avoir fait sur le compte de mon père. J'ai téléphoné à la banque de mon père qui m'a dit que c'était impossible, car les comptes de mon père était clôturés et qu'ils ne pouvaient, de ce fait, recevoir aucuns versements.

Quand j'ai transmis cette info au locataire, il m'a répondu qu'effectivement il venait de voir que son versement n'était pas passé mais que " il attendait que la banque lui renvoie ses sous".

Une nouvelle fois, aucun justificatifs et aucun versement à ce jour.

Pour le mois de Mai 2017, il ne m'a toujours pas versé son loyer et me demande en plus de faire ce mois au prorata puisqu'il compte quitter appartement le 23 mai (déménagement).

Je pense qu'il voit en ma détresse psychologique et en mon jeune âge le moyen de me soutirer au total 3 mois de loyer (c'est à dire environ 1800 euros).

J'ai déjà réfléchi à ne pas lui rendre la caution de 600 euros, mais cela m'empêcherait de retenir de l'argent sur le mobilier qu'il a du endommager (le studio que je loue est meublé). De plus, je perdrai quand même de l'argent dans l'affaire.

J'ai peur qu'il ne veuille quitter l'appartement sans me verser les loyers qui me sont dû. De ce fait, même si j'ai les preuves qu'il a menti pour le mois de décembre 2016 et avril 2017, j'ai peur de lui dire et j'essaie d'utiliser la méthode douce mais j'ai l'impression que cela joue en ma défaveur. J'ai peur qu'il s'en aille avec les clés, en prenant du mobilier, en ne me réglant pas les loyers ect.. Du coup, je l'ai joué naïve pour ces mois là.

Que me conseillez-vous de faire ? Dois-je le menacer d'avoir recours à des poursuites judiciaires ? Si oui, comment entamer une procédure contre lui ?

Mille merci d'avance pour vos réponses

Par **Visiteur**, le **16/05/2017 à 00:01**

Bonjour,

Avant toute action tendant à demander la résiliation du bail, le propriétaire doit s'adresser :

- 1/ à son assureur s'il a une assurance garantissant les impayés de loyer (garantie des risques locatifs, par exemple)
- 2/à la caution éventuelle ou à action Logement, s'il a souscrit la garantie Visale.
- 3/ Si le locataire perçoit une aide au logement, le propriétaire peut obtenir de la caisse d'allocations familiales (Caf) qu'elle lui soit versée directement en tiers payant.

Quelle est l'échéance du bail ?

Par **cocotte1003**, le **16/05/2017 à 06:24**

Bonjour, vous commencez par envoyer une LRAR au locataire en le mettant en demeure de vous régler les loyers de retard et ceci sous dix jours par exemple sans quoi vous remettrez le dossier à un huissier pour saisie. Vous a t il envoyé une LRAR de préavis ? A qu'elle date l'avez vous reçu ? Une date d'état des lieux de sortie a t elle été fixé ?? Cordialement

Par **Lag0**, le **16/05/2017 à 07:04**

Bonjour pragma,
Vous répondez souvent à coté par des copier-coller sans rapport avec la question...
Ici, le locataire est en partance pour ce mois-ci, quel intérêt à venir parler d'une résiliation judiciaire du bail ?

Par **22pirouettes**, le **16/05/2017** à **11:10**

Bonjour
Pragma ne dit pas que tout ce qu'il dit peut durer des années et bien souvent sans aucun résultat.
la justice est très lente.
je pense que le conseil de cocotte 1003 est bien plus judicieux.
Bonne courage et bonne journée.

Par **Ellyne72**, le **16/05/2017** à **20:11**

Merci pour vos réponses et votre aide,

Cocottes1003, le locataire ne m'a pas donné de lettre de préavis il m'a juste prévenu qu'il partait.. Je vais envoyer une lettre de mise en demeure demain à la première heure. Pour l'instant il me dit vouloir quitter les lieux le 28 mai 2017.

Par **joss38**, le **16/05/2017** à **23:05**

bonsoir. et contactez un huissier pour faire l'état des lieux avec lui et votre locataire. si celui-ci est absent, l'huissier le constatera. si vous avez trouvé le dépôt de garantie, vous devez avoir l'état des lieux d'entrée. ainsi, vous pourrez comparer et lui facturer les réparations de dégâts. il vaut mieux payer un huissier et faire les choses bien.