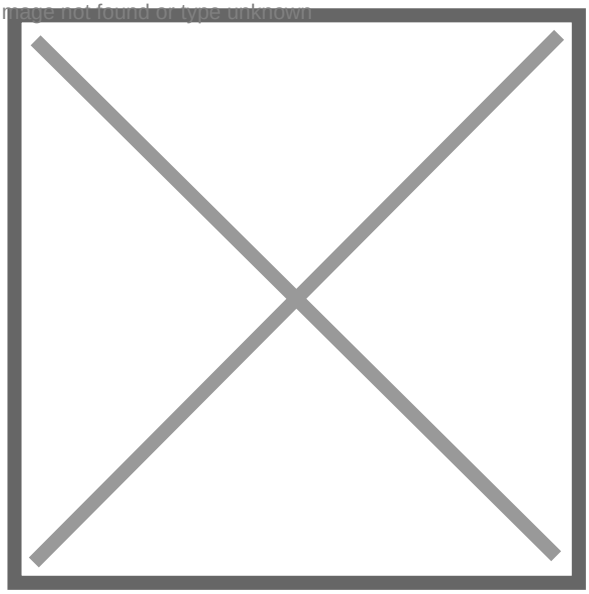
Image not found or type unknown



Locataire impayé disparu,garant fait le mort, RAR+lettre simple

Par **buttesbuttes19**, le **29/07/2014** à **06:53**

Bonjour Maître et Monsieur le médiateur,

Très bonnes relations avec locataire régulier depuis presque 3 ans, mais avril-mai-juin 14 difficultés de paiement. Juillet 14 impayé. RAR + Lettre simple au locataire qui n'habite + chez lui, injoignable, téléphone résilié, et garant avec un cachet tamponné sur l'AR le 22 07 14 qui fait le mort. Que puis je faire SVP ? Retraitée, ce loyer me permet de vire. Aout 14, je crains que ce sera pareil, locataire + garant injoignables

j avais déjà proposé au locataire en avril 14 des facilités de paiement si souci financier qu'un procès, il était d accord
un ami du locataire lui a confié ses clés
parce qu'il a dû partir à l étranger
suite à un rdv urgent...de quoi peut il s agir ??

Merci beaucoup, Maître ou Monsieur le Médiateur, de votre réponse, buttesbuttes19

Par **moisse**, le **29/07/2014** à **08:29**

Bonjour,
Vous devez faire immédiatement appel à un huissier, lequel:
* constatera l'abandon du logement par le locataire, permettant la résolution du bail.
* actionnera la caution en garantie des loyers impayés

Par **buttesbuttes19**, le **29/07/2014** à **15:02**

Bonjour Monsieur Moisse

Merci M. Moisse de m'avoir répondu si vite, j'apprécie bcp,

les meubles+affaires du locataire parti sont encore là, Il n y habite plus. Son copain venu ouvrir la porte au plombier le 09 07 pour dégât des eaux SdB, m'a dit que le locataire est parti à l'étranger depuis fin juin environ. Dernier loyer payé 05.06.14.

J avais retrouvé la nouvelle adresse du garant (médecin généraliste, lui-même-bailleur de plusieurs appartements défiscalisés) auquel j ai envoyé RAR le 19/07,l'Accusé réception signé par un cachet le 22/07 de son cabinet médical, m'est revenu le 23/07/14, sans la signature du garant.

dois-je attendre la fin des vacances pour faire appel à l'huissier, le garant pourrait dire être parti en vacances, pas signé lui-même le RAR, lettre simple pas revenue

2 è souci - un dégât des eaux dans l'appartement, j'ai l'attestation d assurance habitation du locataire 2014, que dois-je faire. Je ne sais pas si ce dégât des eaux a été déclaré aux assurances. Qui doit s'en occuper ? Le syndic a envoyé un plombier prendre des photos le 09/07, c'est ainsi que j'ai eu par le plombier, le n°de mobile et le nom du copain du locataire, depuis, le copain fait le mort aussi, il m'avait promis de payer à la place du locataire défaillant, c'est rêver !

devrais-je téléphoner au cabinet médical du garant avant de contacter l'huissier ? impayé+huissier, c'est lourd pour petite retraite.

3 è - où chercher un huissier, près du locatif ou du garant SVP ?

Merci beaucoup de vos lumières

Par **moisse**, le **29/07/2014** à **20:28**

Bonsoir,
Pour le garant l'apposition d'un timbre humide suffit à parfaire l'accusé de réception.
Vous choisissez un huissier près du logement en question, puisqu'en matière de location, c'est le tribunal compétent territorialement qui sera saisi.
Enfin si vous connaissez l'assureur de votre ex-locataire, vous pouvez parfaitement ouvrir un dossier sinistre, car vous êtes l'ayant-droit des dommages et intérêts à verser.

Par **buttesbuttes19**, le **29/07/2014** à **21:27**

Bonsoir Monsieur MOISSE

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

très touché par votre gentillesse à m aider si vite, toute la journée, j'ai guetté devant mon PC.

donc, le cachet humide du garant-generaliste suffit, vous me rassurez. Il fait le mort, aurai je intérêt à le contacter par téléphone à son cabinet médical pour un arrangement à l amiable ? combien de temps me faut il attendre après le garant ?
le logement se trouve ds paris, je chercherai un huissier sur paris ds le meme arrondissement, merci de l'info, auriez vous une idée des frais de l'huissier s'il vous plaît ?

quand devrais-je le contacter ? le garant ne répond pas, dans l'accusé réception revenu le merc 22 07 14, je lui ai demandé de me régler le loyer du locataire ds les meilleurs délais, sans date précise

S'il vous plaît, je ne comprends pas trop bien ce que ça veut dire "ayant-droit des dommages et intérêts à verser" est ce que ce dégât des eaux me retombe sur le dos ? puisque le locataire n aurait peut être rien déclaré ? Il faut déjà avoir les clés et même, il faudrait ouvrir la porte de l'appartement à l'assureur ? Je n'en ai pas le droit, ca s'appelle "violation de domicile" le locataire a remis les clés à son copain, mais copain injoignable, il ne décroche plus son mobile quand je l appelle

comment faire ?

Monsieur MOISSE, je vous remercie sincèrement, toute la journée j ai attendu, vous êtes venu m'aider

peut être pourriez vous encore, pour la dernière fois, m'apporter vos Lumières à mes questions, j'en serai si content, n'oserai plus rien vous demander

j'ai une protection juridique depuis 01/09/05, cette dernière résilie mon contrat au 01/09/14, sans sinistres ni litige ni défaut de cotisation à jour)

son RAR du 26/06/14, me disait que mon seul contrat ne l'intéressait plus, elle ne gagnait pas assez d'argent avec moi à moins d'avoir 2 contrats, l'assureur aurait fermé les yeux, on dirait que j ai reçu sa charité, je n'ai plus que mes yeux pour pleurer. J'ai payé pdt 9 ans pour rien.

Dans cette attente, Merci beaucoup Monsieur MOISSE, et bonne soirée. Vous m avez déjà tellement appris.

Par **moisse**, le **30/07/2014** à **09:05**

Bonjour,
J'ai cru lire dans un autre sujet votre problème de protection juridique.
Pour ce qui est de la situation, vous n'avez pas intérêt à attendre.
Si effectivement vous parvenez à joindre es personne le garant (la caution) une démarche amiable est moins couteuse qu'une procédure judiciaire.
Pour l'assurance, c'est la victime qui a droit direct d'action. En l'espèce la victime du dégât des eaux c'est vous, pour la partie qui concerne vos embellissements.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **buttesbuttes19**, le **30/07/2014** à **11:34**

Bonjour Monsieur MOISSE

avec bonheur je vous lis

en été, les permanences juridiques sont toutes fermées. Âgée, à 45 km de Paris (Essonne) petit bled sans commerces ni transport, je n'ai plus la force de prendre les transports en commun
pour aller au Palais de justice à Paris, je comptais sur ce loyer pour compléter ma retraite

en 2 jours, vous m'avez aidée plus que toute la France entière.

oui, c'est moi la protection juridique, l'assureur me radie au 01/09/14 sans raison valable, il m'a dit avoir le droit de me radier 2 mois avt l'échéance, comme moi j'ai le droit de le quitter sans donner de raison

(ex : supposons que je travaille encore, mon patron me licencie pour une faute, (retard ou travail mal fait...), OK.
si licenciement abusif, j'irai voir les prud'hommes

l'assureur PJ m'a envoyé RAR le 26/06, radiation 01/09/14. Il m'a dit avoir le même droit que moi, me radier sans donner de motif 2 mois avt date anniversaire, c'est écrit nulle part ds son contrat,

je leur ai envoyé un RAR reçu le 15/07, une réponse vers 15/09/14, je ne sais pas comment me retourner contre lui ? résiliation abusive, il me semble

au moment où j'ai besoin de ma protection juridique, il me radie. heureusement qu'il y a experatoo. Si notre assurance habitation nous résilie au bout de 40 ans, alors que la tempête l'a endommagée, comment ferons-nous tous ?

si vous pouviez me donner quelques lumières sur ma PJ, je vous en remercie infiniment, après le 01/09, les PàD ou MJD seront ouverts, mais c'est trop tard.

je ne connais que l'adresse du cabinet médical du garant, un 1er RAR m'est revenu : inconnu à cette adresse.

Le 2è RAR à son lieu de travail réceptionné le 22/07 sans réponse.

Comment entrer en contact avec garant,
ou il me faut aller à sa consultation médicale (93) pour le surprendre,
ou je lui envoie une lettre simple pour un arrangement à l'amiable, c'était déjà fait ds le 2è RAR sans réponse

Je ne sais plus comment faire qd le dernier contact fait le mort.

quant au dégât des eaux, sur la photo du plombier, un grand carreau de couleur cassé derrière la robinetterie. Ces grands travaux ont été réalisés en 2007 par une entreprise.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Comment retrouver le même carrelage ?

à votre avis, je dois écrire directement à l'assurance habitation de mon locataire en envoyant la photo prise par le plombier du syndic ? N'aurait-il pas fallu que le locataire fasse sa déclaration du sinistre auprès de son assurance d'abord ?

ou que je téléphone à l'assureur-habitation pour savoir ce que je devrai faire, suis perdue.

Monsieur MOISSE, toute ma reconnaissance pour tout ce que vous m'avez déjà appris, et aussi pour la suite si vous voulez bien. Bonne journée, buttesbuttes19

Par **moisse**, le **31/07/2014** à **10:44**

Bonjour,
Pour l'appel en garantie de la caution, vous ne pouvez que vous adresser à un huissier.
Pour la protection juridique malheureusement il vous a été répondu.
Vous avez le droit de changer de boulangerie, sans que pour autant votre boulanger puisse vous attaquer pour rupture de contrat.
Enfin vous ouvrez un dossier sinistre auprès de l'assureur sans joindre quoique que ce soit, sinon copie du contrat pour en permettre de tracer les références.

Par **buttesbuttes19**, le **01/08/2014** à **21:04**

Bonsoir Monsieur MOISSE

Merci beaucoup de tous vos bons conseils et lumières.Le garant a signé le 22 07 l'AR, puis-je lui laisser 15 jours de délai,soit jusqu'au 06 08, 2è mois impayé
comme c'est impossible d'entrer en contact avec lui, je lui enverrai l'huissier à ce moment-là, ou est-il temps de contacter l'huissier dès lundi 04 08 ?

Merci Monsieur MOISSE de me lire et peut être de votre réponse

vous m'avez beaucoup aidé à avancer, bonne soirée.

Par **moisse**, le **02/08/2014** à **09:28**

Plus vous tardez, et moins vous verrez la couleur de votre argent.

Par **buttesbuttes19**, le **02/08/2014** à **17:07**

Bonjour Monsieur MOISSE

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci de votre conseil, je prendrai rdv avec l'huissier dès lundi

toute la journée, j'ai réfléchi, cherché le prix de l'acte d'huissier, pas trouvé. Auriez-vous une idée s'il vous plaît ? j'ai vraiment peur des gros débours.

le locataire n'y habite plus, ne faudrait-il pas que l'huissier aille voir plutôt le garant ? dans ce cas, il faudrait un huissier tout pres du lieu de travail du garant (domicile inconnu) ?

Si le locataire est au chômage, qui paiera les impayés ?

Encore Merci Monsieur MOISSE de votre aide, et bonne soirée

Par **moisse**, le **03/08/2014** à **09:19**

Bonjour,
[citation] dans ce cas, il faudrait un huissier tout pres du lieu de travail du garant (domicile inconnu) ?
[/citation]
Les huissiers sont compétents territorialement sur l'ensemble des communes dépendant du même Tribunal de Grande Instance.
Un aperçu des couts ici:
http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2158.xhtml#N1011F
[citation]le locataire n'y habite plus, ne faudrait-il pas que l'huissier aille voir plutôt le garant ?[/citation]
Si vous voulez récupérer votre appartement, vous devez faire constater par huissier l'abandon de celui-ci.
Autrement le local reste loué, les loyers restent impayés mais courent toujours.

Par **buttesbuttes19**, le **03/08/2014** à **10:31**

Bonjour Monsieur MOISSE,

Depuis la réception de votre réponse, j'ai visité le lien donné, presque tout lu. Merci de m'aider autant.

je me pose la question si je peux contacter deux huissiers pour devis afin d être en mesure de les régler, dès demain lundi 04 08.
ou que leurs honoraires, bien que libres comme ceux des notaires ou avocats, ont un certain plafond ? j'ai lu dans les forums que le prix est différent selon la région

me faudrait-il 2 actes d'huissier,
le 1er pour constater l'abandon du logement loué
le 2è, pour loyers impayés

Mille mercis de me donner tant de temps à m'aider, bon dimanche Monsieur MOISSE

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **03/08/2014** à **18:29**

Bonsoir,
Vous choisissez un huissier qui effectuera tous les actes en connaissance de cause.

Par **buttesbuttes19**, le **03/08/2014** à **22:25**

Bonsoir Monsieur MOISSE

Information et conseil bien reçus, vous m'avez vraiment beaucoup appris à avancer, guère simple pour moi
Vous tiendrai au courant de la suite si vous voulez bien
Mes meilleurs remerciements Monsieur MOISSE

Par **lozvic**, le **19/11/2014** à **02:49**

bonsoir Mme M, bonsoir Monsieur MOISSE

comment et a t on le droit de signaler à pole emploi ou à la CAF que le locataire continue de toucher le RSA+APL est à l'Etranger en train de monter une nouvelle entreprise, depuis vers fin juin, debut juillet 2014, ne paie pas son loyer depuis 4 mois, injoignable, s'il vous plaît ?

merci beaucoup de vos réponses. je ne sais pas comment faire pour obtenir une reponse, de l'aide d un juriste,

Par **moisse**, le **19/11/2014** à **07:59**

Bonjour,
C'est une initiative qui est à votre disposition. Vous signalez au passage désirer récupérer l'APL en tant que bailleur.

Par **lozvic**, le **20/11/2014** à **05:55**

bonsoir M MOISSE

merci, j'ai espéré votre réponse et vous êtes venu

j'ai déjà signalé à la CAF le 20 octobre ce fait,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

me suis adressé à la clcv, locataire+garant injoignables,

le président clcv a essayé d'avoir le garant au téléphone, (médecin urgentiste à bondy 93140) ce dernier ne répond pas,
la secrétaire du cabinet médical a filtré l'appel.

Le 09 11 2010, il a eu une licence de remplacement en médecine générale de l'ordre nationale des médecins, conseil departemental de la ville de paris,

comment trouver l'adresse de son domicile ?

je dois la fournir à l'huissier,tous mes courriers RAR me reviennent 3 semaines après du locataire et du garant, seule la lettre-double simple a été réceptionnée, sans aucune réponse de leur part.

Retraitée, ce revenu foncier me permettait de vivre.

Ma protection juridique bailleur depuis 9 ans, m'a résiliée (sans défaut de paiement ni sinistre) à échéance.
Par ce fait, je n'ai pas d'argent pour payer l'avocat.
Auriez vous une idée du prix d'une expulsion, s'il vous plaît ?
la clcv souhaite passer par le juge de proximité (gratuit).
A la mairie le 13.09.14, consultation gratuite, l'avocat me conseillait vivement d'envoyer l'huissier au garant+locataire (en Afrique aucune adresse, juste un n° de mobile) Il garde l'appartement locatif parisien pour toucher RSA+APL (APL suspendue pour le 06.12.14 suite à ma déclaration à la CAF).

Aurais je le droit d'écrire à pôle emploi que mon locataire bénéficiant du RSA est en Afrique depuis 4/5 mois sans poursuite ?

Je suis désespérée, que faire ?

M.MOISSE, je compte beaucoup sur votre savoir. Merci de tout cœur.

Par **moisse**, le **20/11/2014** à **09:28**

Bonjour,
Vous pouvez effectivement dénoncer votre ex-locataire à Pole-emploi.
Pour retracer le médecin garant, vous pouvez toujours consulter le tableau de l'ordre disponible à Villemomble.
Ste de l'ore ici :
http://www.cdom93.fr/
Je vous ai indiqué aussi de missionner l'huissier pour qu'il constate le départ "à la cloche de bois" de ce locataire, établisse un état des lieux, afin de remettre à votre disposition ce logement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **lozvic**, le **20/11/2014** à **12:49**

M. MOISSE,

très contente de vous lire comme espéré,
j'ai tout de suite téléphoné à Villemomble,
on m'a dit leur PC en panne, rappeler cet après midi,

je sais qu'il est inscrit à l'ordre des médecins, parce que j'ai sous les yeux sa
"licence de remplacement en medecine generale du 09 11 2010"
signé par le docteur ... avec cachet ONdM, fait à Paris.
Mais on me refuse son adresse privée pour l'huissier..

j'ai téléphoné à l huissier de noisy le sec 93130, qui m'a dit que pour le commandement de payer au locataire, c'est l huissier qu il fallait

mais pour demander au garant de payer à la place du locataire en republique centrafrique, pour l instant au RSA+APL, donc insolvable, il me faut voir un avocat

je ne sais plus quoi faire ?

le locataire n'est pas parti à la cloche de bois, il garde l'appartement pour ses aides sociales,

tous ces meubles et affaires personnelles sont là, avec la permission de son petit-frere, j y ai été le 30.10.14 pour voir les dégâts des eaux, l'appartement livré prêt à vivre, est très très abîmé, parquet en chêne massif, beaucoup de taches et grosses rayures...salle de bains à refaire complètement le carrelage mural et robinetterie,

c'est lui qui a causé le dégât des eaux à l'étage en dessous, en juin, car la propriétaire du second étage m'a dit que tout a séché il y a 15 jours environ au téléphone,

bien sûr, le locataire est absent depuis plus de 4 mois, donc pas de bains, pas d'eau qui tombe à l'étage inférieur (2è)

j'ai pu lui téléphoner en Afrique le 01 11 2014, il m'a dit, rentrer en France vers le 20 11 14 et me paiera tout ce qu il me doit,

mais plus aucune nouvelle de personne, j'ai reçu du locataire qu'un seul coup de fil de RCA le 19 09 14, c'était ainsi que j'ai relevé son n° de mobile et l'ai rappelé

toujours que des promesses dont je ne peux me nourrir et payer mes charges

il a besoin d'être couvert par RSA+APL+CMUC de France pendant qu'il remonte une nouvelle entreprise en Afrique

une fois bien installé, il m oubliera

ils sont tous de mèche, le petit frère, le copain qui a ouvert la porte au plombier le 09 07 14 +

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

le garant

j'ai même été frapper chez lui cet été avec mon fils qui m y a emmenée en voiture, je n'ai plus de force pour prendre RER+metro+marche. Personne dans l'appartement

la voisine m'a dit de temps en temps, un monsieur vient chercher le courrier et visite l'appartement, s'en va, c'est son petit frère.

je vais voir comment signaler à pôle emploi que mon locataire est en Afrique depuis 4 mois, fin juin par là, mais j'ai peur de commettre de la délation, un souci en plus, suis âgée et handicapée, trop peur des soucis.

j'ai écouté vos conseils dont je vous suis très reconnaissante, Merci beaucoup M. MOISSE

peut être que vous reviendrez encore ?

Par **moisse**, le **20/11/2014** à **16:11**

L'huissier est compétent pour constater l'abandon de l'appartement selon la loi du 6 juillet 1989 art.14-1, dresser et valoriser le cas échéant des meubles qui s'y trouvent.

Par **lozvic**, le **20/11/2014** à **17:42**

Vous êtes revenu, M. MOISSE

j'ai appelé l'huissier à rosny le sec, tout près du locataire, il m'a dit d'aller voir un avocat...j'ai contacté l'avocat consulté en mairie (consultation gratuite) qui me disait le contraire.

j'ai contacté la clcv qui m'a parlé de "juge de proximité" dont je ne comprends pas grand'chose.

l'appartement n'est pas abandonné, son petit-frère vient de temps en temps, le surveille et prend le courrier

je n'ai qu'une envie, c'est de le reprendre.
avant de pouvoir le relouer, il me faudra un huissier pour constater les dégâts, il y en aura au moins pour 5000€ à débourser, c'est une grosse somme que j'essaierai de récupérer auprès du garant par voie judiciaire, d'après ma petite tête...comment ? je ne sais pas trop

ce soir trop épuisée, repose un peu mes méninges, verrai plus clair demain, Merci beaucoup, toujours heureuse de lire vos conseils, M. MOISSE

Par **lozvic**, le **21/11/2014** à **09:46**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

bonjour M. MOISSE

Bonsoir,
"Vous choisissez un huissier qui effectuera tous les actes en connaissance de cause"

j'ai contacté l huissier tout pres de mon locataire defaillant 75019 qui m'a dit : il faut un 2è huissier pres de la caution à bondy 93140, donc 2 actes

commandement de payer au locataire absent 150/170 €, je trouve le montant cher, ds les forums,j'ai vu ds les 135 €

denonciation à la caution : 100 €

pour l immédiat, il lui faut un acompte de 100€

puis 450€ assignation devant le tribunal ds 2 mois

les frais vous paraissent ils raisonnables , s il vous plait ? le secretaire qui m'a recu au telephone m'a dit que c'est le meme prix partout pratiqué.

devrai-je envoyer aussi tout le dossier constitué au debut pour rediger le bail d'entrée du locataire et de la caution ds les lieux, càd : fiche de paie, impot sur le revenu, contrat de travail, piece d'identité, RIB etc...

Merci bcp M. MOISSE

Par **moisse**, le **21/11/2014** à **10:37**

Bonjour,
Je n'ai pas d'idée sur les frais que vous exposez, il paraissent dans l'ordre des choses.
Vous déposerez le dossier auprès de qui vous le demandera (huissier ou avocat).

Par **lozvic**, le **21/11/2014** à **10:51**

bonjour M. MOISSE

j'ai ete au telephone tte la journée de jeudi et ce matin, vais constituer le dossier ce matin et le poster à l huissier de 75019 (locataire)

je crois que les frais avancés seront recuperables aupres du perdant, soit la caution, quand ? je n'en sais rien

qt à l'assignation au tribunal, il parait que c est gratuit, pas besoin d'avocat, ouf.

Monsieur MOISSE, vous ne saviez pas ? mais vous m'avez vraiment aidée bcp bcp, tte ma reconnaissance, vais faire vite avt que ma poste ferme à midi pile, vous tiendrai au courant,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

encore mille mercis

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés