



Locataire partie sans payer 2 loyers du préavis ni les charges

Par **julie7692**, le **13/04/2012** à **22:35**

Ma dernière locataire m'a donné son préavis (par mail alors que je lui demandais par courrier AR) le 2 février 2012 pour mon appartement non meublé, pour motif familiale personnel. L'état des lieux prévu le 16 février, elle ne s'y présente pas; seul son compagnon (non cosignataire du bail) est là et refuse donc de signer l'état des lieux.

La locataire a payé le mois de février mais a considéré qu'elle ne me devait pas les mois de mars et avril (en-cours, en attente d'un locataire suivant à ce jour), ni le rappel des charges locatives dont je lui ai transmis le récapitulatif, conforme aux documents de co-propriété. Dans un mail du 22 mars, doublé d'un courrier recommandé AR je lui ai ré explique gentiment la situation et lui rappelle qu'elle demeure contractante du bail tant que le préavis n'a pas échu (le 2 mai s'il n'y a pas de locataire avant ce terme). Je lui rappelais également dans ce courrier l'état dans lequel j'ai retrouvé l'appartement (sol très abîmé, verrou intérieur cassé, ménage non fait...).

Elle m'a répondu ne rien vouloir me devoir et considérait le dossier clos!

En décomptant le mois de caution que j'ai conservé en l'attente des paiements du solde, si je compte les 2 derniers mois de préavis + le récapitulatif des charges (laissant de côté les dommages causés dans l'appartement à mes frais) elle m'est encore redevable de près de 1200€!! Que puis-je faire? Est-il préférable que mon avocat attende la fin du préavis le 2 mai pour lui envoyer un courrier ainsi qu'aux deux garants? Quelle chance ai-je de recouvrer mon dû?

Merci de vos conseils.

Cordialement,

***Faute du formalisme légal obligatoire (LRAR ou exploit d ' huissier) le congé donné par mail est nul et inexistant , et le préavis n ' a donc pas pu commencer à courir
En l ' état il n ' est même pas ratifiable***

Par **janus2fr**, le **14/04/2012** à **10:37**

Bonjour,

Effectivement, comme rajouté dans votre message, le congé n'était pas valable puisque la loi 89-462 ne reconnaît que la LRAR ou le pli porté par huissier.

Cependant, vous semblez l'avoir accepté puisque vous avez réalisé (ou tenté de réaliser) l'EDL et remis le logement en location.

Vous ne pouvez donc plus, à présent, le contester.

En revanche, n'attendez pas plus longtemps pour suivre la procédure de recouvrement des loyers et charges impayés. Puisque vous avez 2 cautions, actionnez les !

Par **julie7692**, le **14/04/2012** à **11:33**

Bonjour, et merci de votre réponse.

EN effet j'avais considéré son mail car je pensais qu'avec l'évolution des communications ce moyen-ci pouvait être valable à présent et ne voulait pas perdre de temps dans la relocation.

Je vais donc à présent que j'envoie le récap du solde dû aux deux garants.

Est-ce moi personnellement qui le fait ou mon avocat?

Dois-je attendre le fin de son préavis ou dès à présent?

Cordialement,

Par **janus2fr**, le **14/04/2012** à **12:46**

Vous n'avez pas à attendre la fin du préavis puisque les sommes auraient du déjà être payées (au moins le loyer de mars).

Par **julie7692**, le **14/04/2012** à **12:49**

ENTendu, j'envoie donc un nouveau courrier immédiatement.

Les mois de préavis (mars et avril) où la locataire n'habite plus dans mon appartement, doit-elle payer le loyer+charges ou le loyer seul?

Ou dois-je rééquilibrer le récapitulatif des charges?

Merci beaucoup

Cordialement,

Par **janus2fr**, le **14/04/2012** à **18:39**

Bonjour,

Le locataire est redevable du loyer et des charges jusqu'au terme de son préavis, sauf si le logement est reloué avant.

Par **LocataireVigilant**, le **14/04/2012** à **23:42**

Bonjour,

En ce qui concerne les dégradations, en l'absence d'EDL, le logement est réputé avoir été restitué en bon état.

La seule solution d'être indemnisée aurait été de faire réaliser un constat d'huissier immédiatement après la remise des clés.

À présent cela semble un peu tard.

Par **julie7692**, le **15/04/2012** à **10:56**

Je vous remercie.

Ce courrier que je vais envoyer aux garants doit être signé par moi-même ou par mon avocat? (rappel:j'ai déjà envoyé un courrier RAR à la locataire fin mars pour lui réclamer les dûs).

cordialement,

Par **janus2fr**, le **15/04/2012** à **11:35**

Peu importe, normalement, c'est vous le bailleur, mais vous pouvez vous faire représenter par votre avocat.