



Litiges avec un locataires : pas d'edl et retard de loyer

Par **pisou**, le **22/12/2010** à **14:49**

Bonjour,
Mon locataire a déposé un préavis: elle a datée sa lettre du 01/10 mais envoyée et reçu avec AR que le 07/10 et dans la lettre elle a notée qu'elle veut faire l'état des lieux de sortie le 15 décembre qu'on n'a pas pu faire car elle n'était pas présente. Or elle a quittée l'appartement depuis fin septembre et habite à une autre adresse, injoignable par téléphone et en plus elle a un retard de loyer de 2 mois et je ne peux évidemment faire visiter l'appartement pour le faire louer à la fin du préavis.
Mes questions:
1) Quels est la date fin de préavis? est-ce le 01/01 2011 ou le 07 janvier 2011
2) Vu qu'ils ne sont plus dans l'appartement et qu'on ne pourra pas faire l'Etat des lieux de sortie, est-ce que je pourrais récupérer et changer la serrure de mon appartement devant la présence d'un huissier et de la gendarmerie?
3) Quels sont les recours que je dois prendre pour récupérer mon appart et récupérer les loyers en retards.

Par **mimi493**, le **22/12/2010** à **17:16**

Le préavis court à partir du lendemain de la réception du congé (date sur l'AR), donc la fin du bail est pour le 8 janvier, dernier jour du bail, le 7 janvier.
Puisque dans le congé, elle donnait une date d'EDL où elle n'est pas venue, elle a refusé l'EDL contradictoire. Vous pouvez, dès maintenant, saisir un huissier pour faire l'EDL à frais partagé (précisez bien à l'huissier qu'il y a refus d'EDL). Vu les délais, les fêtes, que l'huissier doit convoquer les parties par LRAR au moins 7 jours à l'avance, vous pouvez y aller maintenant et prévoir l'EDL pour le 8 (ainsi l'huissier constatera aussi que le locataire n'habite plus là, vous pourrez entrer dans le logement, vous verrez tout ça avec lui, ils sont habitués).
Dès maintenant aussi, faites une

LRAR de mise en demeure - pour le paiement des loyers - pour que le logement soit visitable au moins 2h par jour (vérifiez que cette clause est dans le bail, sinon, vous n'avez pas le droit de faire visiter le logement avant la fin du bail)

Si la clause est dans le bail, vous pourrez, en même temps que l'action en justice pour les loyers (un fois les comptes faits en déduisant le dépôt de garantie, rajoutant les réparations à faire via l'EDL et justifiés par devis), une demande de dommages et intérêts pour le préjudice financier due à l'impossibilité de visite.