



Mon locataire en place depuis 3 mois ne paie pas !

Par **snickers59**, le **05/01/2009** à **18:46**

Bonsoir,

J'ai loué un appartement à un couple fin octobre.

Nous avons signé le contrat de location, et depuis ils ne m'ont versé que la caution (1 mois après).

Ils me doivent donc 3 mois de loyer étant donné que nous sommes le 05 janvier et que c'est le 05 qui a été convenu pour le règlement mensuel.

Ils ne répondent plus au téléphone, et je leur ai déjà envoyé 2 lettres recommandées avec accusé de réception, mais rien ne bouge.

Ils prétendaient (lorsqu'ils répondaient au téléphone) que leur dossier "solendi" (organisme se portant garant) traîne, j'ai donc appelé solendi et ils disent n'avoir reçu leur dossier que mi-décembre !

Idem pour la demande d'APL, leur nom est inconnu à la caisse d'allocations familiales...

Que dois-je faire ?

merci d'avance pour vos éléments.

Cordialement,

Par **Marion2**, le **05/01/2009** à **23:29**

Bonsoir,

Vous leur envoyez une mise en demeure en recommandée AR en les informant que sans

nouvelles de leur part sous huit jours, vous engagez des démarches pour une expulsion avec tous les frais supplémentaires qui leur incomberont.

Le lendemain de votre envoi de ce courrier recommandé, envoyez leur la copie en lettre simple (au cas où ils ne retireraient pas le recommandé, ils seront de cette façon informés). Ils vont peut-être réagir

Cordialement

Par **snickers59**, le **06/01/2009** à **20:15**

Bonsoir Laure,

Merci pour votre réponse.

J'ai déjà envoyé 2 lettres recommandées, 1 lettre de rappel et 1 mise en demeure, le locataire est bien allé chercher les recommandés, j'ai reçu les accusés de réception et toujours rien !

Que doit-on faire après les lettres recommandées ?

A qui doit-on faire appel ?

merci

Par **jeetendra**, le **06/01/2009** à **20:50**

bonsoir, prenez rapidement contact avec un huissier de justice, ça ira espérons le un peu plus vite, bonne année 2009, cordialement

[fluo]Recours du bailleur en cas d'impayés du loyer et des charges[/fluo]

Différents recours possibles

Il existe plusieurs recours possibles pour le bailleur en cas de loyers impayés.

L'expulsion est la solution extrême. Toutefois, le bailleur peut rechercher d'autres voies pour trouver une solution aux loyers impayés.

Information des personnes cautions

Le bailleur a intérêt à informer, dès le premier incident de paiement, la personne ou l'organisme (Fonds de solidarité logement par exemple) qui s'est porté caution pour le locataire.

Plan d'apurement

Le bailleur peut proposer au locataire un plan d'apurement, c'est-à-dire un accord amiable, écrit, prévoyant un échéancier de remboursement de la dette. Le locataire ne perd pas son droit à une aide au logement s'il respecte le plan d'apurement.

Signalement à la CAF ou à la MSA

Si le locataire perçoit directement une aide au logement, sous la forme d'allocation

personnalisée au logement (APL), de l'allocation de logement familiale (ALF) ou de l'allocation de logement sociale (ALS) et qu'il est en situation d'impayé, le bailleur peut obtenir de la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou de la Caisse de mutualité sociale agricole (MSA) qu'elle lui soit versée directement (tiers payant).

En contrepartie, le bailleur doit justifier qu'un plan d'apurement a été établi avec le locataire.

Si l'aide au logement est déjà versée en tiers payant au bailleur et si le locataire ne règle pas la part du loyer à sa charge, le bailleur doit le signaler à la CAF ou à la MSA.

Si l'allocation versée en tiers payant est l'APL, le bailleur doit saisir la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL), instituée auprès du préfet.

Saisine de la CDAPL concernant les APL

La CDAPL est une commission habilitée à statuer sur les contestations de décisions des organismes qui versent l'APL, le maintien ou non de l'APL en cas d'impayés de loyers, et les demandes de remise de dettes présentées par les bénéficiaires de l'APL.

Le bailleur doit informer la CDAPL trois mois au plus après la constitution de l'impayé et justifier qu'il poursuit le recouvrement de sa créance (plan d'apurement notamment).

En cas de retard ou de mauvaise exécution du plan d'apurement

A défaut de réception du plan d'apurement dans le délai fixé et après mise en demeure du bailleur, l'organisme payeur (CAF ou MSA) peut :

soit suspendre le droit à l'allocation du logement (ALS ou ALF),

soit saisir le dispositif d'aide d'un fond local d'aide au logement qui doit faire connaître sa décision dans un délai maximum de six mois.

La même procédure est applicable en cas de mauvaise exécution du plan d'apurement ou en cas de constitution d'un nouvel impayé.

Toutefois, en cas de retard dans la mise en place du plan d'apurement ou de difficultés dans l'exécution de celui-ci, et dès lors que le locataire s'acquitte du paiement du loyer, l'organisme payeur peut décider le maintien du versement de l'allocation de logement.

Aide du Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Si le locataire ne dispose pas de ressources suffisantes pour faire face à sa dette, il peut saisir le FSL qui peut lui accorder une aide sous certaines conditions. Le FSL peut aussi être saisi par un travailleur social.

L'aide sera alors directement versée au bailleur et déduite du montant de la dette.

Des mesures d'urgence (dès lors que le nouveau règlement intérieur du FSL, qui décide des conditions d'octroi des aides, sera élaboré et publié par le conseil général) pourront être prévues par le fonds de solidarité pour le logement :

si elles permettent la signature d'un bail, d'éviter la coupure d'eau, d'énergie ou de services téléphoniques,

si elles concernent des personnes et familles assignées aux fins de résiliation de bail.

Saisie des biens

A défaut de règlement à l'amiable, le bailleur peut demander au juge l'autorisation de faire procéder à une saisie des biens, meubles et salaires du locataire, pour un montant correspondant aux loyers impayés.

Saisie conservatoire sur le compte bancaire

Si les loyers impayés résultent d'un bail écrit, le bailleur peut faire pratiquer, par acte d'huissier, une saisie conservatoire correspondant au montant de l'impayé sur le compte bancaire du locataire.

Possibilité de rupture du contrat

Le bailleur peut demander la résiliation du contrat devant le tribunal d'instance au motif que l'une des parties ne respecte pas son engagement. Avant toute assignation en justice, il est préférable que le bailleur adresse au locataire une mise en demeure de respecter ses obligations. Le juge apprécie la faute et décide si elle justifie la résiliation du contrat ou si des délais de paiement peuvent être octroyés.

[fluo]Rupture du contrat par l'application de la clause résolutoire

Le bailleur peut également intenter une action en justice en faisant jouer la clause résolutoire, si elle existe, afin d'obtenir automatiquement l'expulsion en cas de non-paiement du loyer ou des charges.[/fluo]

[fluo]Entre autres conditions, un commandement de payer, rappelant la clause résolutoire, doit être adressé par huissier au locataire. Il doit mentionner la possibilité pour le locataire de saisir le FSL et son adresse.[/fluo]

servicepubliclocal.com