



## Recouvrement loyers impayés

Par **bal**, le **16/10/2008** à **19:23**

bail locatif vide: pendant 3 ans les locataires payaient le loyer avec retard puis par acomptes puis n'ont plus acquitté les loyers ; après courriers délais de paiement, courriers RAR, etc., j'ai refusé de reconduire le bail avec envoi de congé pour vente dans les délais ; les locataires se sont portés acquéreurs et maintenus dans les lieux pendant plusieurs mois sans règlement 19 février 1997 bail locatif vide 3 ans: les locataires payaient le loyer avec retard puis par acomptes puis ne l'ont plus acquitté; après délais de paiement, courriers RAR, etc., j'ai refusé de reconduire le bail et adressé le 30 juin 1999 un congé avec offre de vente par huissier pour le 29 février 2000 ; les locataires se sont portés acquéreurs auprès de l'agence et maintenus dans les lieux pendant plusieurs mois sans règlement, ils ont contesté le prix de vente, puis contesté le congé pour vente dans sa forme ; une ordonnance de référé a été rendue en juin 2000, avec « libération des lieux, à défaut l'expulsion, et obligation de régler toutes les sommes dues et une indemnité d'occupation égal au montant du dernier loyer en cours majoré des charges à compter de la date du congé soit du 1 mars 2000 » ; 20 juillet 2000 un commandement de quitter les lieux pour le 20 septembre 2000 n'a pas eu d'effet ; 24 juillet 2000 un commandement de saisie vente n'a rien produit Après PV de tentative d'expulsion puis PV sommation de vente puis PV prise de possession par huissier le 9 octobre 2000 les locataires ont quitté les lieux le constat des lieux par huissier témoigne que l'appartement était très dégradé ; le mobilier que j'avais accepté de laisser à titre provisoire, bien que location non meublée, n'avait pas été restitué lors de mes demandes ni retrouvé à leur sortie ; l'appartement était invendable en l'état, mon fils s'y est installé et peu à peu l'a remis en état jusqu'à la vente en septembre 2002; le produit de la vente a été bloqué par le syndic au motif charges impayées en 2008 à l'issue de deux procès et deux avocats j'ai obtenu restitution des sommes à condition de ne pas poursuivre le syndic ;

en 2008 j'ai retrouvé les locataires par huissier; leur avocat m'a assigné devant le juge de l'exécution contestant les montants : loyer augmenté non justifié pendant la location, montants des charges locatives dues non communiqué, donc non dus, ils réduisent leur dette de moitié, demandent des délais sur 2 ans, contestent la saisie des biens hi fi au motif n'est pas leur propriété en propre, déclarent « qu'ils sont malheureux et de bonne foi avec un enfant handicapé depuis le 8 juillet 2008 »

les dépenses avocats et huissiers successifs, deux procédures, et huit ans m'ont épuisée et largement entamé le produit de cette vente

Je souhaiterais connaître les lois et articles pour m'opposer aux délais réclamés, aux questions des charges locatives, de l'augmentation du loyer et obtenir le maintien des sommes énoncées et leur règlement sans délai; ces personnes auraient une double nationalité sans compte bancaires

Par **superve**, le **19/10/2008 à 18:00**

Bonjour

Votre problème est plus que complexe et, bien que vous ayez la possibilité de vous représenter vous-même devant le JEX, je ne saurais que trop vous conseiller de vous y faire, vous-même représenté par un avocat, d'autant que vos adversaires auront, eux, le bénéfice d'une telle représentation.

Néanmoins, vous trouverez réponse à vos questions concernant le loyer, le congé, les charges dans la loi du 6 juillet 1989 : [ici](#)

Concernant la saisie de la chaîne hi fi, le régime des contestations est défini par le décret du 31/07/1992, disponible [ici](#)

Pour le fait qu'ils soient malheureux... je n'ai rien à vous conseiller hormis de dire que vous-même êtes malheureux d'être tombé sur de tels locataires...

Et quant à leur bonne foi, je pense que cela fera au moins sourire le juge.

Je ne puis détailler plus les textes que je vous ai donné, vos problèmes sont si vastes qu'ils soulèvent de nombreux points de droits... mais, sans vouloir préjuger de la suite, si le juge vous a donné raison à deux reprises par le passé, il n'y a pas de raison que, aujourd'hui, il en soit autrement.

Courage, néanmoins et n'hésitez pas.