



Clause résolutoire loyers impayés envoyés par huissier

Par **victor**, le **26/07/2008** à **20:25**

mon bailleur m'a fait commandement payer visant clause résolutoire et maintenant me demande totalité somme sinon m'expulse pour 1600 € DOIS JE ECRIRE AU JUGE POUR DELAIDE PAIEMENT, ou faire arrangement amiable avec mon bailleur je n'ai pas eu le commandement

Par **superve**, le **26/07/2008** à **20:48**

Bonjour,

La loi de 1989 est très claire, le locataire doit s'acquitter des sommes dans un délai de deux mois à compter de la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux, délivré par acte d'huissier de justice.

Tant qu'un huissier ne vous a pas signifié ce commandement article 24 de la loi de 1989, la procédure n'est pas engagée.

Une fois le commandement signifié, si vous ne payez pas dans les deux mois, votre bail est résilié de plein droit. Un paiement ultérieur n'y changerait rien.

Bien cordialement.

Par **jospat**, le **26/07/2008** à **22:31**

Bonsoir,

Si je comprends bien votre question votre bailleur vous a fait signifier un commandement de payer (forcément par un huissier), sinon le terme n'est pas approprié, et vous ne l'avez jamais reçu?

Et vous demander la procédure à suivre pour remédier à votre expulsion?

Dans un premier temps, si vous n'avez pas reçu le commandement de payer comment êtes vous au courant que cet acte a été engagé par rapport à vous?

Y'a-t-il eu un délai non respecté au paiement du loyer?

Un échelonnement?

Si l'huissier vous a envoyé cet acte en Recommandé + AR, vous êtes sensée avoir été au courant.

Est-ce le cas?

Pour ce qui est de la procédure à entamer, vous pouvez demander un Référé auprès du Juge d'Instance de votre lieu de résidence, pour cela, vous devez faire un courrier explicite (calire).

Pour plus d'information, ou pour mieux vous éclairer, vous pouvez m'écrire à nouveau sur ce post.

A bientôt et bon courage!

Par **victor**, le **27/07/2008** à **07:04**

Si je demande un délai à l'amiable, est-ce qu'ils pourraient me l'accorder en exposant simplement que je suis femme seule 57 ans et que cela impliquerait pour mon dossier de surendettement des difficultés encore plus importantes.

aPPAREMMENT, mon bailleur veut la totalité de la somme en 48 heures, chose que je nepeux faire. Lacte dhuissier a été déposé en Mairie.

Par **jospat**, le **27/07/2008** à **10:10**

A partir du moment où il ya un acte d'huissier, cela semble compliqué.

Mais vous pouvez néanmoins voir votre bailleur pour en discuter une dernière fois et lui faire une vraie proposition par écrit, et exposer vos problèmes de surendettement.

D'autres parts si l'acte a été déposé à la mairie, c'est parce que vous n'avez pas été le chercher à la poste.

Donc déjà soyez honnête avec vous-même, si vous voulez mener à bien la résolution de vos problèmes à l'amiable.

Sinon s'il insiste à vous réclamer le paiement sous 48h, là vous êtes obligée de vous référer à la Justice désolée, sinon vous risquez d'avoir des problèmes sur votre compte si vous êtes solvable.

Par **superve**, le **27/07/2008** à **11:44**

Bonjour,

Je vous informe que les actes d'huissier ne peuvent plus être déposés en mairie (sauf en matière pénale) depuis trois ans.... Si tel est vraiment le cas, l'acte est nul et de nul effet. L'acte en question est bien un "commandement de payer les loyers" ????

Si oui, vous disposez d'un délai de deux mois pour vous acquitter des loyers en retard et des loyers en cours.

Si vous n'y êtes pas parvenu dans le délai, votre bail est résilié.

Si vous souhaitez réellement obtenir des délais de paiement, payez votre loyer en cours, essayez de payer davantage pour compenser votre retard et, dans le même temps, assignez votre propriétaire devant le juge d'instance, compétent pour vous accorder des délais de paiement.

Le mieux est d'aller voir un avocat, parlez lui de l'acte déposé en Mairie et demandez lui conseil quant aux délais de paiement.

Bien cordialement

Par **victor**, le **27/07/2008** à **15:25**

je vous remercie de tous ces renseignements car cela m'a permis de m'aider pour obtenir des renseignements cela est difficile. Mon bailleur a en outre omis de déduire une somme de loyer de 350,00 que j'ai réglé deux fois et le même mois et j'ai les preuves.

Pourquoi persiste-t-il à me demander cette somme 1600 € qui n'est pas vraie.

aurais-je droit à un avocat de mon assurance habitation gratuit ?

mERCI POUR TOUT.

Par **superve**, le **27/07/2008** à **16:01**

Re

Tant que vous avez les preuves de vos règlements tout est ok.
N'hésitez pas à demander à l'huissier un décompte des sommes dues, il est tenu de vous le fournir.

Ne tardez pas, je vous rappelle que vous ne disposez que de deux mois.

Pour votre assistance juridique, le mieux est de voir cela avec votre assureur.

Bien cordialement.

Par **victor**, le **29/07/2008** à **21:23**

comment dois-je faire pour assigner mon propriétaire devant le Juge d'Instance pour des délais de paiements, étant donné que je suis endossier de surendettement.

Comment établir mon courrier ?

Merci de bien vouloir m'aider et de votre réponse.

Par **superve**, le **29/07/2008** à **23:12**

Bonjour,

J'ai un peu approfondi votre problème aujourd'hui.

Voici ce que vous pouvez faire :

Envoyez une lettre recommandée à votre propriétaire dans laquelle vous lui demandez des délais de paiement (vous pouvez en envoyer une copie à l'huissier), dites lui par exemple que vous vous engagez à rattraper le retard sur X mois, en payant (votre arriéré/X mois) + votre loyer chaque mois.

Si votre propriétaire accepte. C'est bon, respectez les échéances scrupuleusement et tout devrait rentrer dans l'ordre.

S'il refuse, la procédure veut que lui même vous assigne devant le juge d'instance pour demander votre expulsion, laissez le faire.

Une fois que l'assignation vous aura été délivrée, adressez une lettre au juge d'instance et expliquez lui votre situation, relatant votre endettement et votre volonté de rattraper le retard.

Une fois à l'audience, présentez au juge la lettre recommandée par laquelle vous avez demandé des délais de paiement et la réponse de votre propriétaire.

Renouvelez votre demande de paiement au juge.

En vertu de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, celui ci peut vous accorder les délais de

paiement ET suspendre le jeu de la clause résolutoire.

ATTENTION, versez dès maintenant et en plus du montant de votre loyer chaque mois à votre propriétaire autant d'argent que vous le pouvez, cela prouvera votre bonne foi et votre volonté de sortir de cette situation.

Versez ces sommes même si votre propriétaire refuse d'échelonner votre dette.

Le fait que vous ayez un plan de surendettement ne devrait rien changer.

Je vous invite néanmoins à prendre attache auprès d'un avocat, il saura vous guider et vous conseiller tout au long de la procédure.

Bien cordialement.

Par **superve**, le **19/09/2008 à 20:33**

Chère madame,

Vous êtes sur un forum de bénévoles qui, tous, essaient d'apporter des réponses aux visiteurs, quelle que soit leur qualité.

Nous tentons tous, administrateurs, superviseurs, modérateurs ou simple visiteurs, de donner des réponses objectives, impartiales et honnêtes, fondées le plus souvent sur des textes juridiques.

Sachez que je répond (tout comme mes nombreux confrères bénévoles) indifféremment aux visiteurs, qu'ils soient propriétaires en difficulté ou débiteurs insolvable, tentant de traduire pour chacun les textes de lois applicables, pas toujours accessible.

Je suis bien conscient de la difficulté rencontrée aujourd'hui tant par les locataires pour payer les loyers que par leurs propriétaires, en difficulté du fait de leur défaillance, et je tente toujours de répondre en toute objectivité.

Si vous relisez mes précédents messages, il ne s'agit nullement de faire UNIQUEMENT durer le plaisir pour reprendre votre expression... l'objectif premier étant de rattraper les retards afin que tout le monde y trouve son compte.

Enfin, et je ne tiens pas à polémiquer davantage, sachez que personne n'est un jour à l'abri d'un imprévu, entraînant un impayé de loyer... l'engrenage est parfois très rapide.

Le droit est parfois très hermétique et je suis heureux de pouvoir chaque jour aider des gens à le comprendre, espérant que, si un jour j'ai besoin d'aide sur d'autres domaines de compétences, je trouverai quelqu'un pour m'aider à mon tour.

Nous restons à votre disposition et répondrons, si nous le pouvons, à tous vos problèmes

juridiques ou administratifs.

Bien cordialement.

Par **chudy**, le **23/09/2008** à **14:55**

Bonjour, J'ai compté timidement avoir un conseil, comment faire pour que tout le monde retrouve son compte (malgré que j'ai du mal à accepter les priorités de certains locataires, qui ne se refusent pas manger au restaurant, acheter tout prêt ou laisser 80 euros chez un coiffeur et mentir pendant que la dette augmente). Il non est rien. Dommage.

Je suis aussi locateur, qui compte beaucoup que son locateur s'affranchit de ses obligation (pour la premier fois j'ai aussi 1 mois de retard de son propre loyer et les charges à payer pour mon locateur sont arrivés). Oui, vous avez raison, ça peut basculer..., personne n'est pas à l'abri - il faut que je reagis.

Par **superve**, le **23/09/2008** à **15:09**

Bonjour

[citation]Il y a 1 mois la personne m'a donné un cheque pour 3 mois de dette, mais quand je veux le mettre à la banque elle me dit que elle "ne m'a pas AUTORISE de l'encaisser" ou "il n y a pas de provision suffisante" et rien d'autre.[/citation]

Si votre locataire vous donne un chèque, vous pouvez l'encaisser. Elle ne peut vous contraindre à attendre.

Si le chèque revient sans provision, vous pouvez lancer, en parallèle, une action en recouvrement de chèque impayé (aux frais exclusifs de l'émetteur du chèque sauf s'il est insolvable), vous trouverez toutes vos réponses ici :

que-faire-si-l-on-vous-remet-cheque-article-juridique-10.htm

et une action en résolution de bail.

Pour cela, vous devez également vous adresser à un huissier de justice qui se chargera de lancer la procédure. Sachez néanmoins que, si votre locataire est de très mauvaise foi, qu'il ne régularise pas ses loyers et que vous devez l'expulser, vous pourrez être amenée à couvrir les frais (entre 1500 et 2000 €).

Votre locataire vous place dans une situation délicate, voire dangereuse, je ne comprend pas vos réticences à lancer à son encontre l'une ou l'autre de ces deux procédures... s'il est fiché pour le non paiement d'un ou plusieurs chèques, ce n'est, après tout pas votre problème... Surtout si le locataire en question se préoccupe davantage d'autres dépenses que le loyer (coiffeur, restaurant etc).

Enfin, sur un plan plus pratique, je sais qu'il existe des assurances destinées à protéger les bailleurs du non paiement par leurs locataires. Il me semble que c'est relativement cher et je ne sais pas ce que cela vaut mais si ce type d'assurance est efficace, elles constituent une

bonne protection, notamment lorsque les loyers servent à couvrir les échéances du prêt.

Lancez l'une ou l'autre de ces procédures, ou les deux... et n'hésitez pas si vous souhaitez davantage de renseignements...

Bien cordialement.

Par **superve**, le **02/12/2008** à **09:08**

Bonjour

En tant que bailleur vous devez assumer toutes les charges de l'appartement dont vous êtes propriétaire. Dites m'en plus au sujet des relances à 20 et 50 €...

Concernant l'assurance, je vous conseillerai par prudence de faire assurer vous même le logement, ainsi, en cas de pépin comme vous dites, vous n'aurez pas tout perdu.

Par contre, s'il est prévu au bail, sachez que le défaut d'assurance est une cause de résiliation de bail...

Bien cordialement.

Par **superve**, le **02/12/2008** à **20:03**

Bonsoir

J'approfondis demain le problème de la tarification de vos relances par le syndic mais, me semble-t-il, seul le commandement de payer peut être mis à votre charge, aussi n'êtes vous pas tenue de payer les frais de relance et de mise en demeure.

Pour le reste, je suis navré de vous le dire mais oui vous êtes solidaire de votre locataire indélicat, concernant les charges de l'appartement. Sachez une fois encore à titre de consolation que tous les montants engagés par vous dans ce cadre seront récupérables sur votre locataire par la suite, une fois le jugement obtenu.

Concernant l'attestation d'assurance, cela équivaut à un non paiement des loyers et vous fait gagner un mois de délai suite à la délivrance du commandement.

Bien cordialement

Par **superve**, le **20/12/2008** à **15:15**

Bonjour

La saisie conservatoire est en effet possible, facile si vous avez un bail écrit sur lequel l'huissier puisse se fonder.

Pour cela, vous n'avez qu'à le demander à l'huissier, pas besoin d'aller au tribunal.

Le coût d'une telle procédure varie mais tourne autour de 400 €, les fonds seront bloqués et ne vous seront reversés que lorsque le jugement d'expulsion sera rendu... Donc vous n'aurez pas les fonds immédiatement, même si la saisie est fructueuse (sauf si votre locataire signe un acquiescement à la saisie). Vous pouvez en plus être amenée à faire l'avance des frais de cette procédure.

Concernant l'eau et l'électricité, ils sont bien évidemment à la charge de votre locataire, mais vous, en tant que propriétaire, êtes la seule à pouvoir être poursuivie par le syndic, à défaut de paiement.

Les sommes que vous payez pour lui au titre des charges s'ajoute à la lourde ardoise qu'il vous doit déjà...

Passez de bonnes fêtes et gardez courage... tous les locataires ne sont pas comme ça...

A bientôt