



## Dépot de garantie non payée par locataire

Par **feminin**, le **08/02/2008** à **21:53**

propriétaire mes locataires (2+ 1 enfant) sont rentrés dans les lieux sans payer la caution, ils m'avaient promis de me la régler dans la semaine. C'était mi novembre et nous sommes en février..ils sont allés jusqu'à prétendre qu'ils ne la paieront pas car ils n'ont pas l'argent pour. De plus, ils paient depuis le début leur loyer en retard de 15 jours voire 1 mois voire 2 mois.

J'ai déjà envoyé une lettre en recommandé pour les sommer de payer ce dépôt de garantie, j'envoie demain la deuxième.

un autre pb se rajoute est le suivant: je voudrais vendre ce bien immobilier; alors que faire?  
-entamer une procédure: huissier + tribunal etc ...ça va traîner des mois et des mois ....pour les exclure ou  
-est-ce que j'ai le droit de résilier le bail pour vendre mon bien? il y a plusieurs sons de cloches: certains disent: oui vous pouvez en donnant un délai de 6 mois aux locataires et d'autres disent non vous ne pouvez pas avant l'expiration du bail.

je ne veux pas attendre 2 ans et demi pour vendre mon bien!!! et je veux que ces locataires qui ne paient pas, partent!  
merci de votre réponse à tous.

Par **Erwan**, le **08/02/2008** à **22:40**

Bjr

Pour vendre le bien : vous ne pouvez pas donner congé avant la fin du bail de trois ans, et après un congé donné au moins six mois avant.

Attention, ce congé doit répondre à des critères très stricts (article 15 de la loi du 6 Juillet 1989). Voyez un huissier de Justice pour le signifier, car vous devez d'abord offrir l'appartement à l'achat à vos locataires, même s'il est probable qu'ils n'achèteront pas.

S'il ne sont pas acheteurs, vous pouvez vendre l'appartement même occupé ; mais je doute que vous trouviez preneur pour un bien occupé par des gens qui ne payent pas leur loyer.

Pour le paiement du loyer et du dépôt de garantie de deux mois : les locataires doivent payer. Vous pouvez leur faire signifier un commandement de payer par huissier de justice. Cet acte doit reproduire la clause résolutoire qui doit se trouver dans votre bail s'il est bien rédigé. Il leur ouvre un délai de deux mois pour s'acquitter de la totalité des sommes dues. S'ils ne le font pas, le bail sera résilié après les deux mois. Cependant, avant de les expulser vous devez faire constater cette résiliation par le tribunal d'instance. Il doit y avoir deux mois entre la date d'audience que vous choisirez et la date de l'assignation. Vous aurez le jugement environ un mois plus tard. Après, il faut signifier la décision par huissier avec commandement de quitter les lieux. Ce dernier acte leur donne deux mois pour quitter les lieux. S'ils ne partent pas l'huissier fait une tentative d'expulsion au bout des deux mois, puis il dépose une réquisition de force publique à la préfecture. Le préfet a deux mois pour répondre. L'expulsion peut avoir lieu. Les expulsés ont alors un mois pour récupérer leur affaires dans l'appartement si elles ont été laissées sur place. S'ils ne le font pas vous devez obtenir une décision du juge de l'exécution pour les faire vendre ou les faire déclarer abandonnées.

Tous ceci dans le meilleur des cas et en respectant les délais au jour près et sans compter la trêve hivernale du 1er novembre au 15 mars. Sans compter que le juge accorde souvent des délais pour quitter les lieux.

Sans compter aussi que le ministère de l'intérieur vient de donner instructions de refuser de traiter les réquisitions de force publique déposées avant le 15 mars (droit au logement oblige...), ce qui fait perdre deux mois.

Telle est la procédure découlant de la loi du 6 Juillet 1989, de la loi du 9 Juillet 1991 et du décret du 31 Juillet 1992.

C'est le seul son de cloche légal.

Ne vous faites pas d'illusions quant aux droits des bailleurs.

Bon courage, vraiment bon courage !!!

**Par féminin, le 09/02/2008 à 10:59**

Je vous remercie pour votre réponse très claire et qui m'a apporté beaucoup d'éléments. Puis je savoir approximativement combien me coûterait chaque commandement de payer ? la convocation au tribunal ? la saisie du prélet, l'intervention de la police ? etc

Par **Erwan**, le **10/02/2008** à **21:08**

Bjr

Le coût du commandement de payer est fonction du montant en cause.  
Comptez entre 100 et 130 Euros.

Pour l'assignation, cela dépend si vous prenez un avocat ou non.

Pour le reste, ce sont des actes d'huissier pour lesquels il existe un tarif légal. Ils sont théoriquement à la charge des locataires, mais s'ils sont insolvable, ils resteront à votre charge.

Si vous allez vraiment jusqu'à l'expulsion, comptez entre 2000 et 2300 Euros, entre les actes d'huissier et les honoraires d'expulsion. Sans compter l'avocat, il n'est pas obligatoire devant le Tribunal d'instance.

Par **fine**, le **02/03/2008** à **10:19**

prouver la mauvaise foi des locataires est très importante auprès du juge et même déterminante  
bon courage

Par **papysweety**, le **21/03/2008** à **17:34**

Je connais très bien le problème puisque mes locataires ne paient pas leur loyer depuis un an. Une chose est sûre. Vous ne pouvez pas résilier votre bail. Vous devez attendre la fin et 6 mois avant, seulement, vous pouvez le résilier. A votre place, je contacterai un huissier pour mettre une procédure en route. Cela est long mais de toute façon, vous ne pouvez rien faire d'autre.

Par **papysweety**, le **21/03/2008** à **17:37**

Je connais très bien le problème puisque mes locataires ne paient pas leur loyer depuis un an. Une chose est sûre. Vous ne pouvez pas résilier votre bail. Vous devez attendre la fin et 6 mois avant, seulement, vous pouvez le résilier. A votre place, je contacterai un huissier pour mettre une procédure en route. Cela est long mais de toute façon, vous ne pouvez rien faire d'autre.