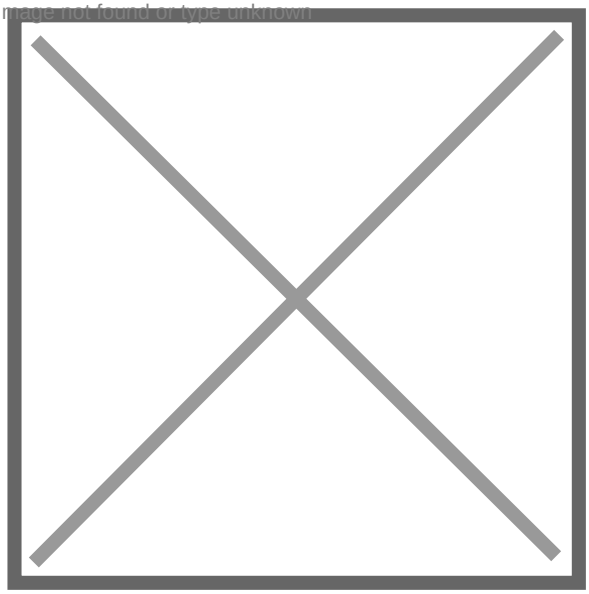
Image not found or type unknown



Loyer impayé depuis 4 mois

Par **Galoche**, le **08/10/2010** à **11:07**

Bonjour,

Mon locataire ne paye pas ses loyers, il m'est redevable à ce jour de la somme de 1195 euros. Malgré plusieurs proposition d'échelonnement de la dette et finalement, une lettre de mise en demeure avec AR, rien ne payé (à l'exception de la partie versé par la CAF que je perçois directement).
Je souhaiterai savoir le coût total d'une procédure dans le cas où il faudrait malheureusement aller jusqu'à l'expulsion.

Vous remerciant de votre réponse.

Coordialement.

Magali

Par **lorelay45**, le **08/10/2010** à **11:58**

Bonjour,

Il faudrait saisir un huissier pour un commandement de payer les arrièrés de dette locative.

Je vous conseille de saisir en parallèle la CAF pour informer du défaut de paiement de votre locataire mais la CAF risque de stopper les paiements. Enfin, c'est la procédure de toute

manière.

Après le commandement de payer, si le locataire ne réagit pas, vous avez 2 mois pour saisir le juge pour demander son expulsion.

Cdt

PS/ Pour les frais, ça peut coûter cher mais vaut mieux agir vite car très souvent le débiteur est insolvable

Par **ravenhs**, le **08/10/2010** à **14:01**

Bonjour,

Petite rectification, vous n'avez pas 2 mois après le commandement de payer pour saisir le juge, c'est le contraire.

Vous ne pouvez rien faire pendant les deux mois qui suivent le commandement de payer puisque la clause résolutoire n'est pas encore acquise et donc vous n'avez pas d'intérêt né et actuel pour poursuivre l'expulsion sur ce fondement.

Vous semblez être un bailleur personne physique et ne pas être passé par agence, donc pour éviter toute déconvenue, relisez le bail et vérifier l'existence de la clause résolutoire (c'est un clause de style mais sait-on jamais si vous avez trouvé un contrat de bail type sur le net).

Ensuite une fois les deux mois suivants le commandement passés, il faut assigner en expulsion devant le Tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble. Pensez à demander une indemnité d'occupation du montant du loyer + charges à compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux car une fois le jugement d'expulsion en votre possession il faut encore l'exécuter via une procédure précise et qui prend un certain temps.

Pour la procédure l'avocat n'est pas obligatoire. Si vous décidez de recourir aux services d'un avocat, les honoraires sont libres donc on ne peut donner qu'une estimation, de l'ordre de 1.200 - 1.500 €.

La procédure comporte quelques pièges procéduraux pour les non initiés donc si vous décidez d'y allez seul demandez conseil à votre huissier de justice car de toute façon vous devrez passer à un moment ou un autre par lui pour qu'il fasse délivrer l'assignation (seul l'huissier est compétent pour la signification).

Bon courage.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés