



## Loyers impayés et abandon du logement

Par **lia76**, le **18/02/2011** à **12:58**

Bonjour,

je me trouve dans une situation très compliquée , voilà j'ai loué mon appartement a un couple qui aujourd'hui se sépare officiellement (il a quitté l'appartement depuis plusieurs mois) et La locataire veut garder l'appartement alors qu'elle est déjà en retard dans les règlements et n'a pas les moyens de vivre dans cet appartement !!! en attendant moi je ne perçois pas mes loyers en temps et en heure il y a des travaux de ravalements et moi je n'ai pas les moyens de régler les charges sans ces loyers !!!

De plus la lettre de résiliation de Monsieur ne parle pas des loyers en retard n'y de préavis et [fluo]surtout la signature n'est pas identique au contrat[/fluo] !!!

quel recours ai je ?

merci

Par **edith1034**, le **18/02/2011** à **13:25**

bonjour,

les deux partent ou personne sauf décision du juge en matière de divorce

il y aurait peut être une "fausse signature" de la part de la dame

ce ne sera pas juridiquement un faux en écriture puisque le mari ne peut résilier seul le bail

1/ téléphonez au mari pour en avoir le cœur net

2/ allez voir la dame pour négocier son départ au mieux pour vous

pour tout savoir sur le bail

<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **mimi493**, le **18/02/2011 à 13:46**

[citation]les deux partent ou personne sauf décision du juge en matière de divorce [/citation]  
C'est n'importe quoi. le divorce ne regarde pas le bailleur, il n'a pas à en tenir compte

Est-ce que les deux étaient cotitulaires du bail ? Est-ce qu'il y a une clause de solidarité ?  
Amenez le bail + le congé reçu (qui doit forcément avoir un préavis de 3 mois) à un huissier pour qu'ils délivrent, à chacun + aux éventuelles cautions, un commandement de payer en vue de la résiliation du bail et du paiement des loyers. S'ils n'ont pas payé dans les deux mois, vous devrez faire un référé en constatation de l'application de la clause résolutoire au bail (relisez-le), pour le locataire restant, et assignez les deux pour le loyer.  
Attendez-vous à une procédure durant plusieurs mois. Vous auriez du réagir dès le 1er loyer impayé.

[citation]moi je n'ai pas les moyens de régler les charges sans ces loyers !!! [/citation]  
Ce sont les risque inhérents à l'investissement locatif. La base est d'avoir de quoi tenir au moins 18 mois sans loyer. Avez-vous, au moins, pris une assurance pour loyers impayés ?  
Avez-vous fait un bail authentique (devant notaire) ?

Par **edith1034**, le **18/02/2011 à 13:53**

bonjour,

en matière de divorce, le juge fixe l'ex époux qui garde le logement familial et donc le bail sur demande l'un ou des deux ex époux dans l'intérêt des enfants

le bailleur subit alors ce fait

pour tout savoir sur le divorce :

<http://www.fbls.net/Divorceinfo.htm>

pour le bail par notaire, vu les pouvoirs du juge il ne sert plus à rien

pour la longueur de la procédure décrite c'est un peu près exact

Par **chris\_idv**, le **18/02/2011 à 14:45**

Bonjour,

Sur la base de ce que vous décrivez peu importe la situation personnelle des locataires.

Vous devez:

- 1) adresser un commandement de payer les loyers aux locataires via un huissier de justice
- 2) en l'absence de régularisation dans les 2 mois suivants le commandement assigner les locataires devant le tribunal d'Instance afin d'obtenir la résolution judiciaire du bail et l'expulsion.

Cordialement,

Par **lia76**, le **18/02/2011** à **15:51**

merci pour vos réponses.

dés les 1er impayés j'ai bougé, lettre de relance; mise en demeure , la pauvre règle comme elle peut elle verse de l'argent de temps en temps lui a quitté le logement sans donner signe de vie et je suppose que c'est elle qui a envoyé cette lettre stipulant qu'il quittait le logement a partir du 15/02/2011.

Et ce logement je l'ai depuis maintenant 10 ans et je n'ai jamais eu de soucis pour mes charges mais je suis en congé parental donc plus court financièrement !!!

Non je n'ai pas souscrit d'assurance et oui j'avais jamais eu de problème avec mes locataires.

Je vais essayer de contacter l'employeur de Monsieur (RATP) car bien sûr il est injoignable et même plus le nom sur la boîte aux lettres donc on me renvoie les recommandés.

Et le courriers à la caution vient d'être envoyé (1350€ de dette).

J'ai essayé de m'arranger a l'amiable avant d'engager une procédure lourde . les temps sont dur pour tous.

Merci

et puis je me servir de cette lettre avec cette fausse signature envoyé en recommandé (elle est flagrante) c'est bien un usage de faux (et c'est elle qui a du l'envoyer sûrement pour les aides de la CAF).

Par **edith1034**, le **18/02/2011** à **17:12**

oui comme j'ai indiqué plus haut,

il faut l'utiliser pour négocier son départ car la procédure si elle a des enfants va être longue puisqu'il faudra une intervention du préfet pour la reloger avant son expulsion

(loi dalo droit au relogement, le nouveau décret a été publié au J.O cette semaine)

si elle a utilisé cette lettre pour la CAF ce sera alors un faux et usage,

si elle n'est utilisé que contre vous, ce ne sera pas un faux puisque vous n'vaez pas à la considérer

bon courage

Par **Marion2**, le **18/02/2011** à **17:20**

Tiens, fabienne34 s'est mutée en edith1O34 .....

No comment !!!

Par **edith1034**, le **18/02/2011** à **17:34**

évidemment un bug s'est créé sur votre site je n'arrive plus à accéder avec mon premier prénom j'ai utilisé le second

il y a souvent des bugs comme ça sur votre site ?

Si vous pouvez me renvoyer les éléments d'inscription concernant fabienne je suis preneuse !

Par **mimi493**, le **18/02/2011** à **18:17**

[citation]Je vais essayer de contacter l'employeur de Monsieur (RATP) car bien sûr il est injoignable et même plus le nom sur la boîte aux lettres donc on me renvoie les recommandés.[/citation]

L'employeur n'a rien à voir dans cette histoire. Sauf si le bail est authentique, vous ne pouvez pas mettre en place une saisie sur salaire.

[citation]Et le courriers à la caution vient d'être envoyé (1350€ de dette).[/citation]

Pas des courriers, un commandement de payer par huissier ! C'est ça qu'il fallait faire depuis le début ou du moins, une action en paiement de loyers contre monsieur uniquement

[citation]et puis je me servir de cette lettre avec cette fausse signature envoyé en recommandé (elle est flagrante) c'est bien un usage de faux (et c'est elle qui a du l'envoyer sûrement pour les aides de la CAF). [/citation]

De toute façon, ça ne change rien. Pas besoin d'une telle lettre pour avoir les aides de la CAF, il suffit simplement de déclarer un changement de situation (vivre seule)

Je ne vois pas pourquoi elle aurait fait une telle lettre, puisque de toute façon le bail se continue avec elle.

Par **Marion2**, le **18/02/2011** à **18:44**

edith10034,

[citation]*il y a souvent des bugs comme ça sur votre site ?*

[/citation]

Non justement. Les bugs doivent vous être réservés, puisqu'avant fabienne34, c'était encore un autre prénom....

Par **mimi493**, le **18/02/2011 à 18:55**

Les pubs interminables pour son site approximatif comme ses réponses, doivent y être pour quelque chose ...

Par **Marion2**, le **18/02/2011 à 21:41**

LOL !!!