



Devis pour récupérer mon logement dont le locataire ne paie plus le loyer

Par **Impayés**, le **19/07/2019** à **11:44**

Bonjour J'aimerais savoir quel est le coût d'une procédure faisant intervenir un huissier pour un studio que je loue à Valence et dont le locataire ne paie plus le loyer depuis plusieurs mois. Il ignore mes appels et mes messages. Souhaiterais récupérer mon logement

Par **morobar**, le **19/07/2019** à **11:47**

Bjr,

C'est difficile à chiffrer, c'est selon la pugnacité de votre locataire et la résistance qu'il va opposer.

S'il s'accroche vous en avez pour des années avec huissiers plusieurs fois et avocat itou.

Par **Impayés**, le **19/07/2019** à **11:58**

C'est bien ce que je crains merci

Par **jos38**, le **19/07/2019** à **12:58**

bonjour. quand finit son bail? un proche a mis 18 mois, en France, pour expulser son locataire qui ne payait pas le loyer et évidemment 18 mois de loyer perdus, le locataire sans travail avec femme et enfants à charge.

Par **nihilscio**, le **19/07/2019** à **19:24**

Bonjour,

Peu importe la date de fin du bail. Il faut faire constater par le juge que le bail est résilié de droit, ordonner au locataire de quitter les lieux et, si nécessaire, demander le concours de la force publique pour l'expulsion. Cela peut prendre plus ou moins de temps.

L'immobilier n'est pas un placement sans risque. Sauf pour les personnes ayant assez de fortune pour posséder plusieurs biens, l'immobilier locatif n'est pas un mode de placement adapté aux particuliers. Mieux vaut investir dans la pierre-papier, que ce soit les SCPI ou les foncières cotées.

Par **MarieSete9**, le **20/07/2019** à **15:48**

---> le bailleur procède à un commandement de payer par huissier (3 semaines), le locataire s'y oppose ou non..-> RV chez le juge en vue d'ordonner la résiliation du bail pour loyer impayé & expulsion (env. 3 mois), puis bailleur fait signifier par huissier jugement & expulsion (2 semaines) et donne un délai de 2 mois, l'huissier informe la CCAPEX qui tente d'aider le locataire pour un nouveau logement (en fait ils envoient le locataire vers les services sociaux qui le renvoient vers des associations bidons en général : elles se contentent de remplir des demandes HLM à sa place), après 2 mois l'huissier passe à nouveau et menace d'expulser de force, il informe encore la CCAPEX, qui siège en commission, et qui maintenant peut accorder plus ou moins vite le concours de la police pour expulser le locataire, à ce moment si les choses vont "vite" alors la police est là sous un mois, mais le Préfet tentera de "retenir" le bailleur s'il y a des enfants et qu'aucun logement n'a été trouvé.. le Préfet ne peut "retenir" le bailleur trop longtemps car ce dernier pourrait demander des indemnités au TA car on lui refuse la force publique pour faire exécuter un jugement. Il y a une ou deux autres options. D'abord le FUH de la CAF peut prendre la dette à sa charge pour maintenir le locataire dans le logement : le propriétaire se voit rembourser tout y compris les frais d'huissier, et refais un bail et n'a plus qu'à espérer que le locataire soit sorti de sa mauvaise passe et honore les loyers. Cette option FUH peut intervenir après la 1ere lettre de la CCAPEX au locataire. Une autre option consiste pour le locataire à aller demander au JEX le report de l'exécution du jugement d'expulsion : il peut "gagner" un délai de grâce de qq mois s'il est de bonne foi. Il reste cependant endetté à la fin du tout..

CCL en gros 6 à 8 mois, jusqu'à 1,5 an...et frais d'huissier environ 500 ... Si avocat ça coûte plus cher... Il y a une solution contre "trêve hivernale" : faire en sorte qu'un autre logement soit disponible par exemple vous en faites la preuve.. ça peut au moins servir à inciter la CCAPEX dans le sens du bailleur..

Par **MarieSete9**, le **20/07/2019** à **15:56**

Pour l'autre commentaire je m'inscris en faux... Il y a bcp moins d'impayé que ce qu'on croit, et bcp moins chez les gens modestes que chez les "riches"... Un logement dont le loyer est proche des standards de l'AL est un bon placement car l'AL règle l'essentiel du loyer : en cas de "casse" le bailleur perd peu.

Par **BrunoDeprais**, le **21/07/2019** à **08:56**

Bonjour Nihilscio

Les placements bancaires sont à ce jour très peu rentables, voire des rendements inférieurs à l'inflation réelle (pas celle du panier de la ménagère).

Plus on augmente en taux de rentabilité sur un tel type de placement et plus le risque de ne rien gagner voire de se faire plumer augmente également.

Lorsqu'un vendeur vous propose un placement avec une courbe de rentabilité dont le coefficient directeur est quasi exponentiel, il ne faut pas oublier de lire ce qu'il y a en absises et ordonnées.

Par **nihilscio**, le **21/07/2019** à **12:26**

Il est vrai que lorsque le locataire bénéficie d'une aide au logement, cela amoindrit le préjudice des impayés pour le bailleur. Mais il n'y a pas toujours d'aide au logement, notamment lorsqu'on a affaire à un locataire riche. Or les riches sont les plus mauvais payeurs : *il y a bcp moins d'impayé que ce qu'on croit, et bcp moins chez les gens modestes que chez les "riches"*.

La moyenne des impayés est de l'ordre de 3 %. Mais ce n'est qu'une moyenne. Dans 97 % des cas, le bailleur est payé. Il n'y a défaut que dans 3 % des cas seulement, mais, dans ces cas, le bailleur est touché à 100 %.

Il y a une règle d'or en matière de placement : ne pas placer tous ses œufs dans le même panier. Or c'est ce que font une majorité de petits propriétaires bailleurs.

Tout d'abord, l'immobilier n'est pas un placement sans risque. Cela n'existe pas. Il y a le risque d'impayé bien sûr, mais aussi celui du coût des gros travaux, pas toujours bien maîtrisé, des contentieux de copropriété, des fluctuations du marché. Ce dernier n'est pas toujours haussier. Les arbres ne montent pas jusqu'au ciel, autre adage à ne pas oublier. Outre les risques, il y a les inconvénients d'une faible liquidité et la nécessité de gérer le bien.

Pour éviter tous ces inconvénients et minimiser le risque, il y a la pierre papier, soit les SCPI soit les foncières cotées en bourse. Le cours de ces dernières est assez volatile, ce qui peut

être un avantage autant qu'un inconvénient. Généralement sous cotées par rapport à leur actif net, ce qui est un avantage, elles offrent de bons rendements, de l'ordre de 5 % net mais parfois plus.

Que ce soit les SCPI ou les foncières cotées, le risque d'impayé est nul, il n'y a aucun imprévu ni souci de gestion et la liquidité est bien meilleure que celle de l'immobilier physique.