



Non paiement de loyer des locataires

Par **albou**, le **27/09/2008** à **14:02**

j'ai hérité par donation d'un appartement dont le locataire ne paie pas les loyers depuis Février 2008. Ma mère avait engagé une procédure avec un avocat qui a diligenté un huissier a écrit aux 2 cautions solidaires et tout cela sans résultat. Que puis je faire pour récupérer mon bien et faire expulser ce couple sans que la procère dure des années. Merci de votre réponse.

Par **superve**, le **27/09/2008** à **22:02**

Bonjour

La protection des locataires (même défailants) est très étendue.

Si le dossier est actuellement en gestion chez un huissier, sous le contrôle de votre avocat, vous avez de grandes chances que la procédure suive rapidement son cours.

Voici, en quelques lignes la trame d'une expulsion (sachez cependant que le locataire peut partir, de son propre chef, à tout moment. Notamment s'il ne connaît pas la procédure).

Loyer impayé

à partir de J+1

Commandement de payer les loyers

2 mois

Assignation en résiliation de bail et en expulsion

Dénoncé (par LRAR) de l'assignation au préfet

2 mois

Audience devant le juge d'instance
rendu de la décision
signification de la décision au locataire
commandement de quitter les lieux
dénonce du commandement au préfet (LRAR)
2 mois
PV de tentative d'expulsion
réquisition de force publique au préfet
3 mois pour répondre
octroi de la force publique
prise de rendez vous avec serrurier et commissaire
PV d'expulsion

Sachez qu'à chaque étape, l'huissier invite (fermement le locataire à partir)

Tous les délais indiqués sont d'application stricte

La trêve hivernale empêche tous les actes d'expulsion (y compris le commandement de quitter les lieux ainsi que le PV de tentative d'expulsion) mais n'empêche pas l'assignation ni la signification du jugement.

Si la préfecture refuse le concours de la force publique, vous ne pourrez pas faire expulser le locataire mais vous pourrez agir contre l'état et demander dédommagement (concrètement, la préfecture vous paiera le loyer).

Le coût total de cette procédure (sans compter les frais d'avocat, ni de serrurier, ni de garde meuble, le cas échéant) est de 1500 € (juste pour les frais d'huissier... donc)... mais ces frais seront mis à la charge de votre locataire. Le jugement pourra être mis à exécution dans quelques années et vous récupérerez les sommes engagées, en plus des loyers, à ce moment là.

Le locataire a la faculté de demander au juge des délais de paiement (par lesquels il s'engagera à payer, en plus du loyer mensuel, une partie de son arriéré de façon à être à jour de ses loyers) le juge peut accepter ou refuser cette demande.

Tout ce que vous pouvez faire, c'est suivre au mieux le déroulé de cette procédure et voir si toutes les étapes sont faites en temps et en heure.

Si votre mère avait lancé la procédure... mettons en mars 2008, dites vous que, au mieux, le locataire sera expulsable pour l'été 2009 (à cause de la trêve hivernale).

Bien cordialement.

Par **superve**, le **27/09/2008 à 22:04**

petit oubli...

Concernant les cautions, elles seront condamnées par le même jugement que celui rendu à l'encontre de votre locataire... vous pourrez agir contre elles au titre des loyers en retard et du coût de la procédure (mais pas au titre du coût de l'expulsion qui ne concerne que le locataire expulsé).

Vous pourrez agir dès que le jugement sera rendu au moyen de toutes les voies d'exécution

disponibles (saisies...)

Bien cordialement.