



Probleme avec locataire (im-payé) recour a un huissier.

Par **dd4**, le **25/10/2008** à **21:00**

Bonjour, j'ai loué mon appartement a des personnes le 23 octobre 2005.
L'année dernière les locataires n'ont pas payé la totalité des loyers vues que la moitié est prise en charge par l'allocation familiale.
Cet année le loyer de de janvier et de février n'a pas était payé.

Les payement sont irrégulières (ils payent 2 mois et ne paye pas 1 mois et quelque fois la totalité n'est pas payé).

Je suis aller voir un huissier pour faire une résiliation du contrat (bail) qui a était signifie par un huissier le 8 avril 2008 pour récupéré la résidence comme résidence principale, la fin du contrat (bail) se termine le 30 octobre 2008.

Je voudrai savoir, que ce qui me reste a faire (ai je des recours ?)

Merci.

Par **ellaEdanla**, le **27/10/2008** à **14:14**

Bonjour,

Pour le congé délivré en avril 2008 pour le 30 octobre 2008. Vous n'avez pour l'instant rien à

faire. Il vous faut juste attendre cette date et voir si vos locataires vous rendent les clés.

A défaut pour eux de quitter les lieux, il vous faudra prendre contact avec un avocat ou un huissier afin de les assigner en validité de congé et expulsion devant le Tribunal d'Instance.

En ce qui concerne les loyers impayés, puisque vous n'avez pas engagé de procédure de résiliation de bail avec l'huissier, la solution qui s'offre à vous maintenant est d'obtenir un titre exécutoire à l'encontre de vos locataires devant le Tribunal d'Instance. Vous pouvez pour cela soit déposer une requête en injonction de payer ou faire délivrer une assignation à comparaître. Si vous envisagez la seconde solution, il vous faudra prendre contact avec un huissier ou un avocat.

En espérant vous avoir éclairé,

je reste disponible pour tout renseignement complémentaire.

Cordialement.

Par **dd4**, le **28/10/2008 à 14:32**

Merci, sauriez vous le montant que je devrai donner a l'huissier pour que j'ai les clef.

Par **ellaEdanla**, le **28/10/2008 à 14:52**

Bonjour,

je ne peux malheureusement pas vous indiquer de montant précis ne sachant pas jusqu'où ira la procédure ...

Les frais d'huissier lorsqu'il agit en vertu d'un titre exécutoire sont à la charge du débiteur. Toutefois, il est de pratique courante que l'huissier demande une provision à son client.

Seuls les honoraires sont à la charge du créancier.

Une procédure d'expulsion menée à son terme peut avoisiner les 1.500 €. Mais avant d'imaginer le pire, attendez la fin du mois ...

Bon courage,

Cordialement.

Par **dd4**, le **28/10/2008 à 19:54**

Merci, si les locataires ne me donnent pas la clef de mon appart.

Je fait un recours par un huissier, combien de temps environs cela prendra t'il pour que les locataires parte ?

Car il y a la trêve hivernale, une personne ma dit que lorsque mon contrat prend fin je doit les expulsers par moi même sinon le contrat et automatiquement renouvelé.

Merci.

Par **ellaEdanla**, le **28/10/2008** à **21:37**

Bonsoir,

comme précédemment je ne peux vous donner de réponse précise.

Tout dépend jusqu'où l'huissier devra aller dans sa procédure, de l'encombrement des tribunaux de votre département ...

Poussée à son extrême une procédure d'expulsion peut prendre un an, surtout que nous allons bientôt entrer dans la période hivernale.

Bon courage,

Cordialement.

Par **dd4**, le **28/10/2008** à **21:42**

Merci, mais l'info que j'ai reçue par un amie est fausse ?

Qui est d'expulser par nous même [le jours de la fin du contrat (bail)] les locataire si ils sont retissant ?

Par **ellaEdanla**, le **29/10/2008** à **10:53**

Bonjour,

relisez ma réponse précédente :

[citation]Pour le congé délivré en avril 2008 pour le 30 octobre 2008. Vous n'avez pour l'instant rien à faire. Il vous faut juste attendre cette date et voir si vos locataires vous rendent les clés.

A défaut pour eux de quitter les lieux, il vous faudra prendre contact avec un avocat ou un huissier afin de les assigner en validité de congé et expulsion devant le Tribunal d'Instance.
[/citation]

Vous n'avez pas le droit de mettre les gens manu-militari dehors. Seul un huissier est autorisé à faire de l'exécution forcée et pour cela il lui faut obligatoirement une autorisation du juge.

De plus si vous faites valider votre congé par le juge et donc constater la résiliation du bail, celui-ci n'est pas reconduit.

Cordialement.

Par **dd4**, le **03/11/2008 à 14:12**

Le 22 mars j'ai envoyé un courrier en précisant que je voulais prendre l'appart pour qu'elle soit ma résidence principale.

Mais quant je vais voir l'appart, personne est là.

Car moi il faut que je récupère l'apart sinon si l'affaire traine pendant 1 ans, j'aurais pas de toit.

Si je fais appelle aux forces de police, sa changera quelque chose ?

Car sur le bail le 31 octobre, c'est leur dernier jour de location donc le 1er novembre ils auraient du me donner les clefs de l'appart.

Par **ellaEdanla**, le **03/11/2008 à 14:28**

Bonjour,

ils auraient du vous rendre les clés oui.

Malheureusement, s'ils ne l'ont pas fait et comme je vous l'ai déjà indiqué, il va falloir engager une procédure d'expulsion devant le Tribunal d'Instance.

Les Forces de Police ne pourront intervenir pour l'expulsion auprès de l'huissier que sur autorisation du juge.

Cordialement.

Par **juri15**, le **03/11/2008 à 15:21**

Bonjour,

Pour compléter ce qu'indique EllaEdanla,

Sachez que mettre les gens dehors soit même constitue une infraction pénale susceptible de vous faire parvenir devant le Tribunal correctionnel : il s'agit ni plus ni moins d'une violation de domicile.

Si vos locataires restent, vous avez tout intérêt à engager rapidement une procédure devant le tribunal d'instance pour obtenir un jugement vous permettant de les expulser, pas avant le

15 mars toutefois, en raison de la trêve hivernale.

Etant Avocat, je ne saurais trop vous conseiller de vous faire assister par un de mes Confrères dans ce type de dossier, pour que la procédure soit menée de façon parfaitement régulière.

Sachez également que même après l'obtention d'un jugement, l'Huissier ne pourra mettre les locataires dehors qu'avec le concours de la force publique (police) mais que celle-ci n'interviendra qu'après que la préfecture lui en aura donné l'ordre.

En pratique, la durée d'une procédure d'expulsion pour un local d'habitation est rarement inférieure à 8 à 10 mois et peut facilement aller jusqu'à deux ans, sachant que les locataires peuvent aussi demander au juge des délais pour se reloger.

Les honoraires d'Avocat sont libres mais le tarif des huissiers est réglementé, et en région parisienne, une expulsion coûtera en frais d'huissier 1.500 € au minimum.

Une astuce : vous avez peut-être une protection juridique qui peut prendre en charge une partie des frais, sachant que vous avez toujours le libre choix de votre Avocat.

EDIT sur les frais d'huissier : j'ai reçu aujourd'hui le décompte d'un huissier qui vient de procéder à une expulsion (avec saisies pour les impayés, requête en saisie sur les rémunérations, etc). Coût total : 2.836,23 euros sur 10 mois.

Cordialement,

Juri15