



Probleme avec locataire mauvais payeur

Par **Emalou**, le **22/10/2018** à **17:53**

Bonjour,

Mon locataire a pris possession des lieux en juin. Il devait faire appel au FSL pour le paiement du premier mois et le dépôt de garantie, à ce jour toujours rien.

De plus depuis la mise en place de son APL elle refuse de payer sa part restante soit disant car elle a besoin d'une quittance pour le faire (conseil de la caf) mais je ne peux lui faire qu'un reçu car le loyer n'est pas payé dans son intégralité.

Après un courrier de mise en demeure, elle me menace de faire passer l'hygiène et de porter plainte car il y a apparemment des puces de bois, problème qu'elle ne m'a jamais signalé.

Que puis je faire ? Quels sont mes droits ? Je ne sais pas quoi faire.

Merci de votre aide.

Par **morobar**, le **22/10/2018** à **17:59**

Bonjour,

Vous avez été négligeant/patient/naïf... et maintenant l'addition se présente.

Alors le mieux est de contacter un huissier pour envisager la résolution du bail suite au défaut de paiement.

Car vous serez ennuyé durant toute la durée de la location avec des contestations perpétuelles à ne plus en finir, des dégradations... bref la caractéristique des mauvais payeurs

ou de mauvaise foi.

Mais pour le dépôt de garantie vous pouvez courir, c'est avant la remise des clefs qu'il faut le réclamer et non après.

Par **Emalou**, le **22/10/2018 à 18:06**

Oui, j'ai été trop bête sur ce coup là, elle était tellement gentille, je me suis fait avoir.

Merci de votre aide.

Par **Jules G**, le **23/10/2018 à 14:40**

Bonjour,

[citation]Que puis je faire ? Quels sont mes droits ? Je ne sais pas quoi faire. [/citation]

Dès lors que votre locataire perçoit son APL ce qui constitue une ressource, c'est le justificatif de ce montant qui doit être annexé à sa demande de FSL et non pas la quittance du premier mois du loyer d'autant, qu'au visa du dernier alinéa de l'article 21 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, c'est bien un reçu qu'il vous faut délivrer à votre locataire en contre partie de son paiement partiel.

Et pour l'essentiel, pardon de vous dire que votre locataire connaît la Loi en la matière bien mieux que vous en prétextant probablement, l'existence des puces de bois ce qui rend le règlement du logement partiel légal ne constituant pas un défaut de paiement du locataire au sens du a) de l'article 7 de la Loi précitées :

«Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire »

C'est pourquoi, je vous suggère de lui adresser une LRAR, -lui rappelant d'abord que bientôt sera venu le temps où, vous bailleur, aura à déclarer à la CAF les impayés des loyers, et qu'il devra alors rembourser à cette dernière les montants qu'il a perçus au titre de l'aide au logement qu'il ne vous a pas reversés,

-lui demandant un RDV pour venir constater sur place l'existence des puces à bois et pour, le cas échéant, y remédier.