

retard important dans le paiement des loyer[AFFAIRE TERMINEE]

Par OLIV316, le 23/06/2005 à 19:46

bonjour

je suis propriétaire d'un studio que je loue à un locataire qui depuis le début de l'année 2005 me règle avec 1.5 mois de retard.

je lui ai déjà envoyé un courrier de rappel en RAR, fin mai lui demandant de régulariser la situation du mois d'avril et du mois de mai : ce dernier a réglé le mois d'avril et la moitié du mois de mai (

Nous sommes fin juin et la situation recommence : 1 mois et demi de retard la situation risque de ne pas s'arranger car cette personne a perdu son emploi (licenciement pour cause d'incapacité lié à une cause médicale et devrait donc toucher une pension mais combien et quand ? elle est donc actuellement sans ressource) la CAF ne lui verse 8% du loyer (qui me sont versés directement)

Cette personne semble de bonne foi et dans une situation sociale difficile MAIS je ne peux me permettre de me retrouver l'hiver prochain avec un locataire qui ne paye pas, et que je ne pourrais expulser (ben oui moi il faut que je paye les remboursements à la banque)

Puis-je envisager de résilier le bail ??? et expulser cette personne
quelles sont les démarches à suivre? dois-je passer obligatoirement par un avocat ou un huissier ? ou dois-je simplement le notifier par lettre RAR

merci d'avance (ci-dessous extrait du bail signé sur les points de paiement

[b:mhhobn55]EXTRAIT DU BAIL

Loyer[/b:mhhobn55]

Le loyer est fixé à 430 € mensuellement, charges incluses, stipulé sans TVA. Le loyer est stipulé payable d'avance le 1er de chaque mois au siège social du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le montant du loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 1er septembre dans les conditions prévues par l'article 17 d de la loi du 6 juillet 1989, l'indice de référence servant de support au calcul de l'écart à la date de révision étant le dernier indice publié à la date de la révision, l'indice à la date de signature étant de 1 225.

[b:mhhobn55]Obligations du locataire[/b:mhhobn55]

Le locataire est tenu :

1. De payer le loyer et les charges 'il y a lieu aux termes convenus.

[b:mhhobn55]Clause résolutoire et clause pénale[/b:mhhobn55]

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit deux mois après un commandement demeuré infructueux sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice dans les cas suivants' à défaut de paiement au terme convenu du paiement du loyer et des charges ; en cas de non versement du dépôt de garantie, en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent contrat lesquelles sont, toutes, de rigueur

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer les lieux; Immédiatement. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de règlement par chèque le loyer ne sera considéré c0~rnne réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales suivantes"

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires au terme convenu, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues en dédommagement du préjudice subi par le bailleur et ce sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire par dérogation à l'article 1230 du Code Civil.

NB il n'ya pas de caution solidaire car normalement LOCAPASS devait jouer le role d'assurance loyer impayée mais le dossier a été refusé à cause du manque de ressource de cette personne

Par **germier**, le **23/06/2005** à **21:41**

commence la procédure et tu nous parles aux prochaines Paques

Par **OLIV316**, le **24/06/2005** à **10:03**

[quote="germier":2n3m113r]commence la procédure et tu nous parles aux prochaines Paques[/quote:2n3m113r]

:twisted:

par quel bout ? 2ème courrier ? huissier ? fusil a pompe ? 

Par **Largo**, le **24/06/2005 à 10:11**

Bonjour,

[quote="OLIV316":36o97nvh]il n'ya pas de caution solidaire[/quote:36o97nvh]
erreur n°1

[quote="OLIV316":36o97nvh]manque de ressource de cette personne[/quote:36o97nvh]
erreur n°2

[quote="OLIV316":36o97nvh]je ne peux me permettre de me retrouver l'hiver prochain avec un locataire qui ne paye pas, et que je ne pourrait expluser (ben oui mois il faut que je paye les remboursements à la banque)
[/quote:36o97nvh]
erreur n°3 qui découle des 2 premières : tu te mets en danger.

OLIV je ne voudrais pas t'inquiéter, mais en France il y a une sur-protection des mauvais payeurs qui m'insupporte au plus haut point, ce qui explique en très grande partie les demandes de caution et le refus des logements aux bas salaires.

En fait germier a même tort, aux prochaines Paques ce ne sera pas fini... Blague à part, je vais te citer des passages d'un dossier sur l'expulsion :
(extrait de "Le Particulier Immobilier" ; expulsion : le parcours du combattant)

(j'aimerais pouvoir te le scanner : avis aux experts de la propriété intellectuelle : puis-je si cela ne dépasse pas le cadre de ce forum ? merci)

Je vais recopier qqes passages en attendant.
La suite bientôt....

Par **Largo**, le **24/06/2005 à 10:12**

Bon... trop long.

Tu as un e-mail je te le scanne (8 pages) et te l'envoie ça te dit ?

Par **mathou**, le **24/06/2005 à 12:00**

Ca m'intéresse beaucoup, est-ce que tu pourrais me l'envoyer également s'il te plaît, si tu as du temps ? J'en ai entendu parler mais ils ne le vendent pas près de chez moi...

Ceci dit, je suis d'accord avec Largo, il suffit de voir mes " voisins "... depuis deux ans ils ne paient pas leur loyer (depuis leur entrée dans les lieux en fait, on se demande comment ils ont pu obtenir le bail), le propriétaire a obtenu leur expulsion par une décision de septembre

mais comme " ils n'ont pas trouvé d'autre appartement pour l'instant ", ils restent.

Et ils tirent les meubles de 8h à minuit, ils laissent leurs poubelles dans l'escalier, ouvertes, leurs petits enfants qui se couchent à une heure jettent les draps, CD, oreillers, pistolets, naperons, bibelots par la fenêtre sans arrêt, lorsqu'on leur demande de ne plus faire de bruit après minuit ils sautent par provocation, ils invectivent les passants, et comme ils sont en surpopulation (dix dans un quatre pièces), ils plombent les charges. Je ne parle pas des éclats (bousculade dans l'escalier, insultes) et autres.

On penserait qu'avec un comportement pareil l'expulsion serait avancée, non ? Même pas

Image not found
Ca devient du parasitisme, ce genre de locataires, et c'est malheureux.

Je crois qu'il y a un délai de 7 jours entre l'arrêt maladie et le versement de l'indemnité pour les artisans, puisque c'est ce que mon père a eu (il est considéré comme invalide maintenant), et de deux jours pour les salariés - mais c'est vraiment à vérifier. Sa pension est fixée en

fonction de ses revenus de l'année euh... bon, j'aurais dû l'écouter quand il m'en parlait Image not found or type

Si j'ai des renseignements supplémentaires je reviens.

Par **Largo**, le **24/06/2005 à 12:09**

Le pire c'est à Paris avec Delanouille qui refuse d'envoyer la force publique dans bien des cas.

En fait il suffit bien souvent que le mauvais payeur ait un enfant en bas âge pour qu'il devienne intouchable (s'il ne l'était pas déjà avant) !

Pour le particulier immobilier, je crois que c'est juste sur abonnement, enfin c'est comme ça que je le reçois et je ne le trouve pas en kiosque.

Bon... je fais chauffer le scanner.

P.S : mathou tu as un e-mail ?

où alors j'upload les scans sur ce fil, tout le monde pourrait en profiter.

Modérateur SVP : cela vous ennuie ou non ? (je cite la source de toute façon)

Par **mathou**, le **24/06/2005 à 12:29**

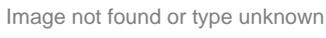
Le mari d'une amie est policier, il m'a raconté qu'il fallait " graisser la patte du commissaire ", souvent. D'autant plus que des gens de cet acabit, dans l'immeuble on en compte une bonne partie, mais est-ce que les propriétaires bougeraient ? Nan, évidemment. Au contraire, ils vendent. Et pas cher, vu la situation, du moment que ça les débarrasse. Je suis bouffie à

force, comme on dit chez nous

:lol:

Image not found or type unknown

>> je t'envoie mon adresse en MP, celle qui est dans mon profil n'est pas assez résistante

pour autant de docs. Merci 

Par **Olivier**, le **24/06/2005** à **12:33**

[quote="Largo":4uyy8ccg]

où alors j'upload les scans sur ce fil, tout le monde pourrait en profiter.

Modérateur SVP : cela vous ennuie ou non ? (je cite la source de toute façon)[/quote:4uyy8ccg]

Si la source est citée a priori ça roule

Par **Largo**, le **24/06/2005** à **12:52**

[quote="Olivier":mkhbm509][quote="Largo":mkhbm509]

où alors j'upload les scans sur ce fil, tout le monde pourrait en profiter.

Modérateur SVP : cela vous ennuie ou non ? (je cite la source de toute façon)[/quote:mkhbm509]

Si la source est citée a priori ça roule[/quote:mkhbm509]

ok, je vais essayer d'uploader les images sur le forum, ce sera mieux.

Par **Largo**, le **24/06/2005** à **13:42**

Mathilde je viens de t'envoyer le mail.

Pour le hosting, je n'arrive plus à me connecter sur imageshack, quelqu'un a une solution d'hébergement ?

Sinon tant pis, je l'enverrai pendant quelque temps par mail à qui le désire.

:wink:

Image not found or type unknown

Par **Largo**, le **24/06/2005** à **14:33**

Voilà ça fonctionne.

Extrait de [u:2ljx4jbg]Le Particulier immobilier[/u:2ljx4jbg] n°210 juin 2005 :

<http://img10.echo.cx/img10/3103/014bw.jpg>

<http://img10.echo.cx/img10/4600/020mb.jpg>

<http://img10.echo.cx/img10/4978/034sn.jpg>

<http://img10.echo.cx/img10/1133/046zc.jpg>

Bonne lecture, et espérons que cela aide l'instigateur de ce post !

Largo.

Par **germier**, le **24/06/2005** à **21:56**

Pas sympa de dire que j'ai tort , parce à Paques prochaines nous verrons où il en est. résiliation de plein droit deux mois après le commandement [b:2s0olq49][u:2s0olq49]par huissier, bien sur et de payer a)le loyer ,b)les charges c) la pénalité etc -faut faire le détail,c'est préférable sans oublier de rappeler la clause résolutoire et tout le reste puis référé pour faire constater non pAs la rélisation mais le jeu de la clause résolutoire donc que le contrat est résolu et donc qu'il y a lieu d'ordonner l'expulsion,mais cette demande doit être notifié au Préfet avec un délai de 2 mois sauf erreur avant la date d'audience

donc au mieux commandement début juillet ,puis attendre deux mois ce qui nous amène à la mi septembre pour pouvoir faire le référé,mais il faut le dénoncer au préfet donc deux mois, et nous sommes en hiver et nous attendons le printemps pour engager la procédure d'expulsion

je me garderai bien d'indiquer comment le locataire doit faire[/u:2s0olq49][b:2s0olq49]

Par **Largo**, le **24/06/2005** à **22:44**

germier, j'ironisais...

sinon, j'ai posté un article :

je cite : "rares sont les locataires qui ne bénéficient pas de délais :
2 années pour payer, et 3 années pour quitter les lieux max..."

En pratique cela peut effectiveemnt prendre plus de 2 ans et c'est terriblement difficile pour le propriétaire.

Si OLIV résoud son problème rapidement, c'est tout ce que je lui souhaite, mais il faut qu'il sache à quoi s'attendre, éventuellement, donc le pire.

Par **germier**, le **26/06/2005** à **22:13**

:lol:

Il ne faut pas mettre Charles (martel Image not found or not known) en tête

Tu ne te fatigues pas :

- a) tu demandes et obtiens au plus vite le jugement, l'ordonnance d'expulsion , avec fixation d'une indemnité d'occupation
- b) tu essaies de récupérer l'indemnité, si t'es un bon proprio tu sais ou travaille ton locataire, où il a son compte bancaire donc saisie arrêt
- c) tu trouves un huissier compétent -ce sera plus difficile -et il fais ce qu'il faut : sommation de déguerpir, réquisition de la force publique: refus donc demande de dommages intérêts à la République qui rend la justice au nom du peuple français: elle s'en fout c'est lui qui paie

avantage: les indemnités d'occupation, les dommages<s intérêts ne sont pas des revenus

Par **OLIV316**, le **27/06/2005** à **22:02**

:?

merci de ces encouragements Image not found or not known et pour ces conseil je vais dl l'article

je continue pour l'instant à négocier à l'amiable (jusque là ça marche)

je dois voir le locataire demain qui devrait me faire un versement , cette personne attend un nouveau job ou je sais pas quoi de reclassement (puisqu'il a été licencié suite à un pb de santé)

je vais donc commencer par être ferme mais rester dans un domaine amiable avec demande de régularisation rapide (10 jours) sans quoi je lance la cavalerie donc si j'ai bien compris

1) faire comprendre gentiment au locataire qu'il faut payer ou dégager **OU QUE JE VAIS LUI**

.twisted.

PETER LA GUEULE Image not found or not known s'il est gentil (et naïf) il écoute et il dégage

[b:u8vyqp2r]s'il n'écoute pas :[/b:u8vyqp2r]

:lol:

2) trouver un (bon) huissier (arf j'aime pas ces gens là Image not found or not known) et suivre les conseils de germier

3) si la justice n'a pas envie de se bouger le cul : j'appelle Batman et je lui pourri la vie et je le fou dehors à grand coup de pied dans le cul (je vie dans une région où on a pas forcément envie de s'embetter avec les détails...)

4) ben je revend l'appart comme ca il dégage et avec ce qui me reste je plante des carottes pour le vendre au marché

quand au pire je l'ai envisagé le jour ou j'ai acheté ce studio ... je ne me met donc pas sur la paille mais bon

NB petit détail le fait que cet appart aie été acheté par une SCI change til quelque chose ? hormis l'intiluler des facture pour les frais de justice

Par **germier**, le **29/06/2005** à **22:17**

si le proprio avait été une personne physique, elle donnait le congé pour rezprendre pour se loger elle ses descedants ou ascendants - à condition que le bail le prévoie - et ça passe mieux que la résolution judiciaire pour défaut de paiement

je serai pour un référé provision, en vertu duquel je fais saisir le compte bancaire, puis je cause "tu me donnes le congé, je l'accepte et quand t'as quitté les lieux et après état des lieux , je donne main levée

Par **OLIV316**, le **04/04/2006** à **22:23**

Bonjour me revoici toujours avec cette affaire et ... l'audience devant le TI qui a eu lieu aujourd'hui... j'ai donc avancé

j'ai suivi la procédure huissier , commandement de payer , délai d'exécution , assignation devant le TI avec envoi au de la copie au sous préfet pour la demande d'expulsion .

et bien vu l'attitude du juge ... je suis inquiet sur sa décision de prononcer l'expulsion car il a eu l'air de "plaindre le pauvre locataire" en disant qu'il notait cette proposition mais que s'il ne la tenait pas on l'expulserait

voici un résumé de la situation

la dette s'élève à environ 2600 euros soit un peu plus de six mois de loyer

mes locataire son chomeurs tous les deux ce locataire à dit au juge qu'il allait payer 500 euro par mois (soit une fois enlevé le montant versé par la CAF un épurement de la dette à hauteur de 220 euros par mois)

ce que je ne crois absolument pas car toutes les promesses jusqu'à ce jour ont été plutôt en l'air , ce plus ce gentil jeune homme n'a meme pas pris la peine de monter son dossier FSL et de rentrer en contact avec le médiateur

qu'en pensez vous ?

pour couronner le tout l'appartement est dans un état de saleté avancé proche du taudis ce qui entraîne la plaintes des co propriétaires (ce qui est plutôt bon pour moi)

il me reste une cartouche (un peu mouillée cependant après avoir lu les articles en lien ci

dessous "merci largo") c'est de dénoncer le bail pour défaut d'assurance car je suis quasi persuadé qu'il non pas assuré le logement

je pense que ces deux point pourront me servir si je doit aller en appel

je terminerais par une autre question est ce que je peu à la fin du bail (d'une durée de 3ans) résilier de plein droit celui -ci , ou uniquement si je le fait occuper par une personne de ma famille (dans ce cas quel est le délai avant que je retrouve le droit de le re-louer)

.... on se demande pourquoi c'est si dur de trouver un logement pour un locataire ... je comprend maintenant pourquoi

Par **Gab2**, le **05/04/2006** à **02:25**

[quote:1zrkwb9n]our couronner le tout l'appartement est dans un état de saleté avancé proche du taudit ce qui entraine la plaintes des co propriétaires (ce qui est plutot bon pour moi) [/quote:1zrkwb9n]

Effectivement, le défaut d'entretien de l'appartement est une cause de résiliation du bail; donc appuie toi dessus si jamais tu vas en appel!

[quote:1zrkwb9n]je terminerais par une autre question est ce que je peu à la fin du bail (d'une durée de 3ans) résilier de plein droit celui -ci , ou uniquement si je le fait occuper par une personne de ma famille (dans ce cas quel est le délai avant que je retrouve le droit de le re-louer) [/quote:1zrkwb9n]

Non, tu ne peux pas résilier la bail de plein droit maintenant tu pêux quand meme mettre fin au contrat, je cite l'article 15 de la loi de 1989 applicable aux baux d'habitation:

"lorsque le bailleur donne congés à son locataire, son congés doit etre justifié Soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, Soit par un motif sérieux et légitime, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui imcombant."

Il s'en suit que tu pourras mettre fin au bail en mettant en avant le non paiement des loyers et l'inexécution de l'obligation d'entretien, En revanche, tu devras respecter un délai de préavis de 6 mois...

[quote:1zrkwb9n].... on se demande pourquoi c'est si dur de trouver un logement pour un locataire ... je comprend maintenant pourquoi[/quote:1zrkwb9n]

c'est pas totalemnt faux ceci dit il existe deux moyens juridiques simples pour éviter les problèmes dont tu as été victime:

1__tu insères dans le contrat de bail une clause résolutoire de plein droit prévoyant qu'en cas de non paiement des loyers le contrat est résilié de pleins droit!

2__Tu loues un logement meublé: ça parait très anodin vu comme ça et pourtant, louer un logement meublé te permet d'éviter l'application de la Loi de 1989 qui est connu pour être très protectrice envers les locataires....Autrement dit, le bail d'un logement meublé est soumis au droit commun du bail et ce régime là peut être très favorable au propriétaire...

En espérant t'avoir aidé, j'espère que tes problèmes vont se résoudre rapidement...

Par **germier**, le **05/04/2006** à **21:27**

à quand le prononcé du jugement ? deux ou trois mois probablement, d'après ce qui est dit , avec un sursis... le loc va faire un ou deux versements histoire d'arriver à Octobre

et la résiliation de plein droit n'est pas le fait du proprio mais du juge

je ne sais pas si le mauvais état de l'appart ,sera recevable en appel, car il me paraît que cet argument n'a pas été invoqué en première instance

Par **OLIV316**, le **06/04/2006** à **19:24**

[quote="germier":2dodx5h1]à quand le prononcé du jugement ? deux ou trois mois probablement, d'après ce qui est dit , avec un sursis... le loc va faire un ou deux versements histoire d'arriver à Octobre

et la résiliation de plein droit n'est pas le fait du proprio mais du juge

je ne sais pas si le mauvais état de l'appart ,sera recevable en appel, car il me paraît que cet argument n'a pas été invoqué en première instance[/quote:2dodx5h1]

Le juge à dit résultait du jugement dans 2 semaines

Pour l'appel si besoin j'aurais une lettre du syndic qui signifie des plaintes des copropriétaires sur le comportement de ces locataires + des mauvaises odeurs qui émanent du logement due à un manque de ménage (ce n'est pas la première fois j'ai déjà eu 2 courriers)

[quote="germier":2dodx5h1] le loc va faire un ou deux versements histoire d'arriver à Octobre[/quote:2dodx5h1]

c'est bien pour cela que je suis inquiet ...
je vous tiendrait au courant du résultat du jugement

Par **germier**, le **06/04/2006** à **21:06**

au cas d'appel, je ne serai pas étonné que les lettres du syndic soit écartées des débats, car il s'agit-me semble t il- d'un argument nouveau, non invoqué en première instance...mais sert en quand même

et sur le plan pratique tu devrais bien lire et relire ton contrat d'assurance

Par **germier**, le **06/04/2006** à **21:30**

à toutes fins utiles et sans savoir si cela sera utile ,mais à mo,n avis ça ne peut que faire bien dans une plaidoirie:
j.o. n°81 du 5/4/06 p.5126 arrêté du 4/4/06

Par **OLIV316**, le **06/04/2006** à **23:09**

[quote="Gab2":1ijgvmm8]

c'est pas totalemnt faux ceci dit il existe deux moyens juridiques simples pour éviter les problèmes dont tu as été victime:

1__tu insères dans le contrat de bail une clause résolutoire de plein droit prévoyant qu'en cas de non paiement des loyers le contrat est résilié de pleins droit!

En espérant t'avoir aidé, j'espère que tes problèmes vont se résoudre rapidement...[/quote:1ijgvmm8]

j'ai prévu cette clause dans le bail ci joint extraï du paragraphe
[code:1ijgvmm8]Clause résolutoire et clause pénale

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit deux mois après un commandement demeuré infructueux sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice dans les cas suivants' à défaut de paiement au terme convenu du paiement du loyer et des charges ; en cas de non versement du dépôt de garantie, en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent contrat lesquelles sont, toutes, de rigueur

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer les lieux; Immédiatement. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de règlement par chèque le loyer ne sera considéré c0~rnne réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales suivantes"

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires au terme convenu, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues en dédommagement du préjudice subi par le bailleur et ce sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire par dérogation à l'article 1230 du Code Civil.

Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien ceci, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation

abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient été la durée ou la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des ces conditions ni génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin à tout moment,

[/code:1ijgvmm8]

espèrent donc que le juge en tiendra compte ... suite dans 13 jours

Par **germier**, le **07/04/2006** à **21:16**

mon message du 6 avril n'a rien à voir avec le sujet

Par **germier**, le **07/04/2006** à **21:26**

Oliv316

ta clause "sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice" me paraît nulle et non avenue c'est se faire justice soi-même

d'abord la justice n'ordonne pas cette résolution, mais la constate

et puis ce n'est pas avec ton parchemin que tu iras requérir la force publique pardon tu iras la requérir mais où tu fais rigoler la maréchaussée où elle te met au trou

Par **OLIV316**, le **20/05/2006** à **16:07**

Re bonjour

voici des nouvelles fraîches, l'audience est passée et le juge a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion ainsi que le remboursement de la dette
je cite :

[quote:2bu56764] le juge des référés ...

CONSTATE : la résiliation du bail

ORDONNE : à Mr le locataire de quitter et de rendre libres les lieux tant de sa personne et de ses biens que tous occupés de son chef dans un délai de 8 jours à compter de la signification de la présente décision sous peine d'expulsion par la force publique

CONDAMNE : Mr le locataire a verser au "propriétaire" la somme de XXX euros en paiement des loyers échus impayés outre les intérêts au taux légal

- une indemnité d'occupation de XXX euros par mois à compter du 1/6/2006 outre les charges annexes

- une indemnité de 150 euros en application de l'article 700 du NCP

CONDAMNE mr le locataire au dépens

[/quote:2bu56764]

donc maintenant c'est à moi d'aller voir l'huissier pour faire appliquer cette décision, et si le locataire ne part pas il y a 2 mois de délais avant de faire appel à la force publique (ça je crois avoir bien compris)

néanmoins une petite question y a-t-il un délai maximum pour aller voir l'huissier car je suis en discussion avec le médiateur du Bureau Accès au logement qui oeuvre pour essayer d'éviter l'expulsion en trouvant des solutions amiables (notamment en faisant jouer le Fond de Solidarité Logement) et qui serait un bon moyen de recouvrer la dette, mais je veux savoir ce qu'il se passe si le locataire recommence à ne plus payer dans 3 mois !!! et si je pourrais encore faire valoir la décision du juge

LA CREANCE

bon c'est bien beau de le mettre dehors mais que dois-je faire pour essayer (je dis bien essayer) de récupérer (au moins une partie) de la créance car une fois que le locataire sera parti... je ne pourrais plus le retrouver.

y a-t-il une procédure à suivre, faut-il resaisir le juge ? je ne suis pas pressé pour récupérer cet argent (de toute façon je n'ai pas le choix) même si cela doit se faire sur des années

mais je ne veux pas lâcher (heu j'suis pas crépus ... Image not found or type unknown)

merci d'avance

Par **germier**, le **21/05/2006** à **21:34**

si tu es un bon proprio, tu as les références de sa banque de son employeur

donc saisie sur son compte, puis sur son salaire

autre conseil, révise ta police d'assurance

l'indemnité d'occupation n'est pas si je ne me trompe pas, un revenu, donc non imposable

l'expulsion, n'y compte pas... mais recours contre l'état Français qui n'exécute pas la décision du Peuple Français

et ne tombe pas dans la combine du Fonds de Solidarité Logement : il appartenait à ton locataire de le saisir avant... parce que tu acceptes un "loyer" donc tu renonces à la résiliation

Par **OLIV316**, le **22/05/2006** à **09:15**

Merci Germier pour ce conseil sur le FSL au moins c'est clair... plus de quartier

je viens d'aller voir l'huissier ce matin pour lui donner la grosse et pour qu'il fasse le commandement de quitter les lieux

pour l'employeur c'est raté il est au chômage depuis une dizaine de mois

pour la police d'assurance j'ai pas trop compris

pour l'indemnité d'occupation ben je vais voir pour les revenus mais comme pour l'instant il ne paye pas de toute façon pas de revenu à déclarer !!!

à suivre donc ... la suite dans 2 mois puis dans 4 mois

Par **germier**, le **22/05/2006** à **12:01**

il est probable que ton ex-locataire n'est pas assuré donc s'il y a un sinistre dans les lieux c'est pour ta pomme

donc voie ton assureur

Par **OLIV316**, le **26/05/2006** à **14:13**

Merci Germier

coté assurance j'avais anticipé la chose
quand on loue un logement il faut systématiquement assurer celui ci en plus du propriétaire ...
car effectivement on n'est jamais sur
donc de ce coté ca dois aller

Par **germier**, le **29/05/2006** à **21:20**

je me demande si ton appart n'a pas besoin d'être désinfecté.... mis aux normes
une mauvaise langue m'a dit que la conduite d'eau étant en plomb devait être changée..... un coup malencontreux et il faut couper l'eau

Le siècle dernier, il y a eu plein de problèmes de ce genre du coté de la place du colonel Fabieux "lilianne fais les valises "

Par **OLIV316**, le **28/10/2006** à **11:57**

FIN DE L'HISTOIRE

Voilà l'épilogue donc

le préfet viens de prononcer l'intervention de la force publique pour le 13 mars 2007 MAIS....

Mon locataire à décidé de partir le 3 novembre car le Bureau d'Aide au Logement lui à trouvé un logement social

Une happy End donc (je n'ai pas encore vu l'état de l'appart) car la dette a été réduite à Zero grace à la CAF qui à revu son calcul et à la bonne volonté de mes locataire qui ont tenu l'engagement fait devant le juge

mon seul regret dans cette histoire est la constatation du non fonctionnement des aides sociales quand on en a besoin et d'être obligé d'en arriver la pour que l'on aide les gens

denière question : dans ce cas est-ce que le préavis de départ pour le locataire est toujours valable parce que la du coup il me plante le 3 novembre et il faut que je fasse fissa pour retrouver un locataire (surtout avant fin décembre si je ne veux pas avoir l'honneur et la joie de payer la taxe d'habitation)

merci à tout l'équipe de juristudiant de m'avoir aider sur le dossier

Par **Camille**, le **28/10/2006** à **13:49**

Bonjour,

Je serais tenté de dire qu'à partir du moment où le locataire décide de s'en aller spontanément, les délais légaux s'appliquent. Maintenant, si vous êtes tous les deux d'accord pour qu'il s'en aille plus tôt...

Normalement, la taxe d'habitation va lui être adressée à lui. Donc, c'est à lui à la payer. Rappelez-le lui donc à l'occasion.

De même, si ce n'est pas encore fait, il vous doit la TEOM de votre taxe foncière. Et normalement, la régularisation des charges locatives... Une partie de la caution peut servir à ça, si j'ai bonne mémoire.

En admettant que vous ne retrouviez un locataire qu'en janvier 2007, mentionnez dans votre contrat qu'il devra payer la TH

2007 au prorata de sa date d'entrée dans les lieux si c'est vous qui la recevez.

Par **OLIV316**, le **14/11/2006** à **12:17**

Merci Camille pour l'astuce concernant la taxe d'habitation et de la TEOM je vais de ce pas modifier mon bail

Par **durelaloï**, le **14/11/2006** à **16:46**

Bonsoir,

Camille, normalement la taxe d'habitation concerne un logement meublé pour une personne qui l'occupe au 1er Janvier.

Or, ce locataire part le 3 novembre, avec l'accord du proprio, non?

A la lecture des posts, il semblerait qu'à cause du bail, ce locataire est considéré présent au 1er -01 -07; donc devant payer la TH. C'est bien ça?

Par contre, si l'appart est loué en décembre, c'est le nouveau locataire qui sera présent au 01.01.07 qui sera obligé de payer.

Cela est possible comment?

Je n'arrive pas à comprendre.

Par ailleurs le paiement au prorata n'est pas prévu par les impôts; seul un arrangement entre locataires ou propriétaire est possible. Je ne me trompe pas,

Merci

Cdt

Par **Camille**, le 15/11/2006 à 11:46

Bonjour,

Tout à fait d'accord.

Je ne parlais pas du locataire actuel, mais du prochain. De toute façon, pour le locataire actuel, OLIV316 ne pourrait évidemment plus modifier le bail.

Pour le futur bail, il s'agit d'ailleurs de prévoir simplement un rappel que les TEOM (pour la TH, c'est un peu moins clair) font partie des charges locatives et qu'elles sont dues normalement au prorata du temps d'occupation.

Les impôts s'en foutent du moment qu'ils ont un nom à mettre sur l'en-tête. Et par principe, c'est celui qui occupait l'appartement au 1er janvier.

La question ne se pose donc, pour le propriétaire, que quand l'appartement était inoccupé au 1er janvier.

Remarque : dans une vente, sauf convention contraire, la TF et la TH de l'année sont dues au prorata du temps de possession dans l'année.

Par **durelalo**, le 15/11/2006 à 19:15

Bonsoir,

Très bien, merci.

Cdt

Par **germier**, le 15/11/2006 à 21:07

pour la taxe d'habitation, signale le départ de l'occupant aux impôts

Par **Camille**, le **16/11/2006** à **13:26**

Bonjour,

Bonne remarque, mais je ne sais pas si ça sert à grand-chose.

Si j'ai bonne mémoire, en début ou en milieu d'année, les impôts envoient une demande au propriétaire pour lui demander le nom de son locataire au 1er janvier. Le seul problème qui se pose, c'est quand l'appartement était vacant à cette date. Il me semble me souvenir que le cas est prévu dans le formulaire, mais "SGDG"...

Par **germier**, le **17/11/2006** à **21:22**

je crois qu'il y a un article du c.g.i. qui du proprio le co responsable de cette taxe sauf à le dénoncer au fisc

donc à toutes utiles ... et ton locataire est parti sans laisser d'adresse

Par **OLIV316**, le **28/06/2007** à **13:15**

[quote="germier":146p8xs4]si tu es un bon proprio,tu as les références de sa banque de son employeur

donc saisie sur son compte,puis sur son salaire

autre conseil , révise ta police d'assurance

l'indemnité d'occupation n'est pas si je ne me trompe pas,un revenu,donc non imposable

l'expulsion , n'y compte pas...mais recours contre l'état Français qui n'exécute pas la décision du Peuple Français

et ne tombe pas dans la combine du Fonds de Solidarité Logement : il appartenait à ton locataire de le saisir avant.....parce que tu acceptes un "loyer" donc tu renonces à la résiliation[/quote:146p8xs4]

[b:146p8xs4]PETITE PRECISION QUI A SON IMPORTANCE[/b:146p8xs4]

Cette réponse est rédigée par des spécialistes de l'Ordre des experts-comptables Paris Ile-de-France.

Vous nous indiquez vous avez engagé une procédure de résiliation du bail et que vous allez percevoir une indemnité d'occupation.

Dans son instruction 5 D-2-07 du 23 mars 2007, l'administration fiscale a précisé le régime fiscal de l'indemnité d'occupation.

Les sommes fixées par les tribunaux en cas d'occupation par une personne qui a cessé d'être titulaire d'un bail présentent le plus souvent une nature mixte. La partie représentative du prix d'un loyer constitue un revenu foncier imposable. En revanche, le supplément d'indemnité présente un caractère de dommages et intérêts non imposable.

Dans votre cas, il conviendra donc de déterminer la nature de l'indemnité. La fraction qui sera versée en contrepartie de l'occupation sans titre est imposable en tant que revenus fonciers, la fraction qui sanctionnera le comportement de l'occupant sera exonérée.

Si vous percevez par ailleurs des intérêts moratoires pour retard de paiement des loyers, ces derniers suivront le principal. Ils seront imposables en tant que revenus fonciers.

Par **Camille**, le **28/06/2007** à **16:07**

Bonjour,

[quote="OLIV316":cnkz0x37]

Si vous percevez par ailleurs des intérêts moratoires pour retard de paiement des loyers, ces derniers suivront le principal. Ils seront imposables en tant que revenus fonciers.[/quote:cnkz0x37]

Position néanmoins un peu curieuse parce que les intérêts moratoires pour retard de paiement sont considérés comme étant de la nature d'une indemnisation due au préjudice subi par le bénéficiaire en raison précisément de ce retard et donc pas de la nature d'un revenu (ou d'une sanction). Ce qui a été confirmé par le Conseil d'Etat. Sauf que... le bénéficiaire ayant

subi le préjudice était justement le fisc... Image not found or type unknown