



Saisie conservatoire et assignation en expulsion

Par **mod77**, le **16/11/2010** à **16:38**

Bonjour,

J'ai demandé a un huissier d'établir une assignation en expulsion et paiement pour des loyers non payés par mes locataires.

Je lui ai aussi demandé de faire une saisie conservatoire car ça fait 1 an que je n'ai plus de loyers.

Mais l'huissier refuse de faire la saisie conservatoire en disant que le plus important c'est l'assignation et quand elle sera faite il fera la saisie.

Je ne comprend pas cette attitude et il ne me l'explique pas.

Car sachant qu'il faut l'accord du juge pour appliquer cette saisie je voulais profiter de l'assignation pour la faire valider.

Quelqu'un peut-il me dire si l'huissier peut ainsi refuser de faire cette saisie, SVP?

Merci

Par **Domil**, le **16/11/2010** à **16:58**

Si au terme de la procédure, il s'avère que la dette n'est pas due, la saisie conservatoire vous expose à devoir payer des dommages et intérêts à la victime de cette saisie. C'est pour ça qu'on fait très peu de saisie conservatoire sans titre exécutoire.

A moins évidemment, que vous ayez été un bailleur prudent et que vous ayez fait faire un bail authentique.

Vous devez donc d'abord faire le commandement de payer, le locataire a 2 mois pour payer, et ensuite seulement, l'assignation en vue de la résiliation du bail.

L'huissier peut refuser de prendre un client, peut refuser de faire un acte. Vous pouvez prendre un autre huissier.

PS : un an et vous ne bougez que maintenant ? Laisser une dette s'accumuler peut être reproché au créancier.

Par **mod77**, le **16/11/2010** à **17:43**

Bonsoir Domil,

Merci pour votre réponse.

En fait je n'ai pas trainé pour agir. Mais la procédure est longue comme vous le savez. C'est le 2e commandement de payer que je fais.

Le 1er n'ayant pas été payé alors que la juge a reconnue la dette et la dette s'est accumulée. Je n'ai connu que très tard la notion de saisie conservatoire, alors que j'avais fait faire le 1er commandement.

Comme je ne travaille plus et que je n'ai plus d'économie mes locataires squatteurs me mettent en sur-endettement et je suis maintenant en impayés de tout. C'est pourquoi je voulais faire cette saisie conservatoire.

Pensez-vous que la juge demandera l'expulsion, comme dans l'exception du texte de loi sur l'expulsion, compte tenu de la possibilité qu'ont les locataires de se reloger chez leurs parents ou ailleurs puisqu'ils travaillent tous les 2?

Par **Domil**, le **16/11/2010 à 18:01**

Pourquoi deux commandements de payer ?

A l'issue du premier, sans paiement, on fait résilier le bail par la justice et on a un titre exécutoire pour les loyers. On n'a donc pas besoin de faire de saisie conservatoire puisqu'on peut faire une saisie-attribution.

Par **mod77**, le **16/11/2010 à 18:07**

Mon huissier ne me dit rien donc je ne savais pas.

J'ai demandé à faire une expulsion d'où l'assignation en expulsion pour faire résilier le bail et payer les loyers.

Mais je ne connais pas la saisie attribution?

Cependant, le juge peut-il demander l'expulsion quand même si les locataires ont de quoi se reloger?

Par **Christophe MORHAN**, le **16/11/2010 à 18:31**

Je ne comprends pas pourquoi 2 commandements, il ya eu des difficultés particulières?

Concernant la saisie conservatoire, à partir du moment ou vous avez un bail écrit même sous seing privé, l'autorisation du juge de l'exécution (évitiez de mélanger avec le tribunal d'instance qui sera saisi pour la résiliation du bail et l'expulsion, pas le même juge)n'est pas nécessaire.(article 68 de la loi du 9 juillet 1991)

- saisie conservatoire de créances (banque par exemple), le soucis c'est que si vous n'avez pas la banque et que si les comptes ne sont pas alimentés, c'est vous qui aller faire l'avance des frais d'huissier, qui risque de vous demander une provision complémentaire.

- saisie conservatoire de biens mobiliers corporels (là encore, il faut voir l'intérêt) si voiture neuve ou meubles d'époque, oui, autrement, ça ne vaut pas le coup.

la saisie attribution à la différence de la saisie conservatoire est une mesure d'exécution forcée qui ne pourra être tentée qu'une fois le jugement rendu concernant la résiliation de votre bail.

le juge peut accorder des délais à vos locataires mais sous certaines conditions (délais de paiement article 1244-1 du code civil, délais pour libérer les lieux).

si vous êtes vous même en difficulté, surendetté, vous pouvez déposer un dossier BDF, et/ou demander l'aide juridictionnelle, celle-ci étant ouverte aux propriétaires

Par **Domil**, le **16/11/2010 à 18:36**

Mais vous dites que vous avez fait deux commandements
vous dites qu'il y a eu déjà un jugement

tout ça n'a rien à voir avec un huissier qui ne vous dit rien. Vous louez un logement, vous êtes tenu de connaître la loi, et tout ce qui concerne la location d'un logement.

Par **mod77**, le **16/11/2010 à 18:58**

Non Mentalist, il n'y a pas eu de problèmes particuliers!
Mais vu qu'ils n'avaient pas payés au 1er commandement le huissier m'a dit de faire une mise à jour de la dette pour refaire un commandement lors de l'assignation pour expulsion.

Domil, je ne comprends pas. Vous me reprochez de ne pas connaître la loi alors que je loue? mais on ne se pose pas ces questions de justice quand tout va bien. Si je connaissais toutes les procédures je serais avocat, n'est ce pas? Et c'est parce que je ne connais pas la loi que je fais appel à un huissier. Il faut pas partir du principe que tous les bailleurs connaissent les lois sinon vous n'auriez pas de travail je pense. Cordialement.

J'ai cependant saisi qu'il faut que j'attende le jugement et ensuite je ferai une saisie attribution.
Merci à vous.

Par **Domil**, le **16/11/2010 à 20:11**

En tant que bailleur, vous avez des obligations, au quotidien, donc vous devez connaître la loi sur le sujet (loi de 89 au minimum)

C'est comme si vous disiez que puisque vous n'êtes pas un pro en droit, vous n'avez pas à connaître le code de la route pour conduire.

Par **Christophe MORHAN**, le **16/11/2010** à **20:37**

je suis sceptique tout comme DOMIL.

La délivrance d'un second commandement à partir du moment ou le premier n'a pas été apuré, ce n'est pas logique, la clause résolutoire était acquise, il était inutile d'en délivrer un second.

l'actualisation du décompte ne justifie pas cette délivrance à moins que le premier comporte une erreur ou soit sujet à discussion, ce qui peut arriver...

par contre, je n'irai pas jusqu'à dire que le bailleur doit connaître sur le bout des doigts la loi de 1989.

c'est au professionnel, l'huissier de justice, qui je pense fait son boulot, de se rendre accessible et d'expliquer la procédure, qui en pratique peut durer un certain temps. le temps judiciaire et procédural est ressenti parfois douloureusement par les bailleurs.

Par **mod77**, le **17/11/2010** à **08:23**

Bonjour Mentalist,
et merci pour votre aide.

Par **Domil**, le **17/11/2010** à **11:08**

Je n'ai pas dit "au bout des doigts" mais il doit connaître ses droits, devoirs et obligations. Sinon, on se retrouve soit face à un bailleur qui escroque son locataire, soit à un bailleur qui, comme c'est le cas ici, perd beaucoup d'argent.

Louer un bien n'est pas anodin, c'est une activité qui demande du temps, de l'argent, et donc quand même prendre la peine de se renseigner sur les droits et devoirs du bailleur et du locataire.