Image not found or type unknown

# Affectation sommes versées suite impayé de loyers

Par **Georges2**, le **25/05/2012** à **17:52**

Bonjour,

Après plusieurs incidents de paiement, mon locataire s'est mis à ne plus payer son loyer, évitant mes appels téléphoniques, ignorant mes courriels et n'allant pas chercher à la poste la lettre recommandée le mettant en demeure de régulariser la situation.

Après un mois et demie d'impayé, j'ai demandé à un huissier de lui adresser un commandement de payer, avec la pénalité de 10% prévue dans le bail.En parallèle, j'ai à plusieurs reprises proposé au locataire un accord amiable prévoyant un apurement de sa dette sur plusieurs mois sans autres pénalités de retard de paiement avec une réduction de son préavis de départ puisqu'il avait exprimé le souhait de partir (il voulait pouvoir partir du jour au lendemain, sans préavis). Mes démarches sont restées vaines. Je n'ai même jamais eu de réponse. Je passe sur les menaces reçues: si je "l'embête" il ne paiera plus rien!

Après le passage de l'huissier le raisonnement du locataire a été le suivant: j'ai deux mois pour payer ma dette (janvier-février), j'attendrai donc la fin de ce délai pour payer (soit avril)et les paiements que j'adresserai entre temps concerneront mars et avril.
Etant moi-même dans une situation financière difficile, j'aurai pu y consentir s'il avait accepté de me payer directement sa dette en avril pour m'éviter d'attendre 8 semaines supplémentaires (délai pour la rétrocession de l'huissier). Il a refusé, prétextant qu'il était engagé vis à vis de l'huissier....

Vous comprendrez donc que je ne suis pas disposé à lui faire de cadeau. Le paiement du loyer étant prévu le premier de chaque mois avec une clause pénale de majoration de 10% en cas de retard, je lui ai appliqué cette pénalité et me suis fondé sur le principe suivant: Les versements partiels sont imputés aux loyers non payés les plus anciens. Les paiements de mars et avril épurent la dette de janvier - févier et les paiements adressés à l'huissier mi avril et fin avril viennent en règlement des loyers de mars et avril (que je n'ai toujours pas), ces derniers générant 10% de pénalités. Pour le mois de mai, idem puisque le paiement a eu lieu, toujours en l'absence de tout accord, le 11 mai.

J'aimerais avoir la confirmation de mon droit car inutile de préciser que mon locataire n'est pas d'accord.

Merci par avance pour vos messages

***Pour ce que vous appelez : Pénalités de retard de 10%***
***voir la loi de 89 - art. 4 - i)***

Par **Christophe MORHAN**, le **25/05/2012** à **18:17**

le délai de reversement par l'huissier est de 6 semaines au maximum et non 8.(décret de 1996)

pour l'imputation voyez avec l'huissier en fonction du mandat que vous lui avez donné.

Par **Georges2**, le **25/05/2012** à **19:34**

Merci pour vos réponses.
la loi de 89 - art. 4 - i) concerne, si je ne m'abuse, les amendes pour, par exemple, manquement aux obligations (ex: règlement de copropriété). Les pénalités prévues comme clause pénale et inscrites dans le bail sont, elles, tout à fait légales.
Ma question porte sur l'affectation des acomptes versés.

Par **janus2fr**, le **25/05/2012** à **21:21**

Bonsoir,
Votre raisonnement est le bon. Les paiements, lorsqu'il existe un impayé, viennent toujours compenser la dette la plus ancienne.
Par exemple, mois de janvier non payé, paiement en février, ce paiement viendra compenser la dette impayée de janvier et février sera non payé.

Par **Georges2**, le **28/05/2012** à **17:00**

Désolé mico1, mais je pense que vous n'avez pas lu attentivement mon post.

Par **Georges2**, le **07/06/2012** à **17:17**

Bonjour,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

une petite information pour illustrer mon propos sur le délai de rétrocession des sommes perçues par l'huissier:
Si effectivement le délai légal est de 6 semaines et non de 8 comme je l'écrivais, l'huissier que j'ai mandaté ne m'a toujours rien versé des sommes perçues il y a ...8 semaines.
Ceci malgré plusieurs relances. Et de plus, je passe pour un mauvais coucheur parce que je souligne le retard...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés