



deroulement procedure loyers impayes

Par **dorotdu**, le **17/08/2011** à **16:41**

bonjour,
mon locataire ne paie pas depuis plusieurs mois. Un commandement à payer lui a été signifié par huissier le 7/6. il doit maintenant l'assigner pour expulsion.

j'ai des infos contradictoires concernant:

- la possibilité d'une saisie conservatoire sur biens sans ordonnance car loyers impayés
- le délai de 2 mois avant audience suite à l'envoi de l'assignation et le besoin de prévenir le préfet.

Par ailleurs, à quoi dois-je m'attendre dans ce type de procédure?
merci

Par **Christophe MORHAN**, le **17/08/2011** à **18:04**

Si vous avez un huissier de justice, pourquoi posez-vous ces questions ici?

Les informations que vous avez ne sont pas contradictoires, elles ne concernent pas la même chose tout simplement.

Le commandement de payer a été délivré le 7/06/2011, donc le délai de 2 mois prévu à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 a expiré le 8 août 2011 à minuit.

vous devez assigner à comparaître votre ex locataire devant le tribunal d'instance dont dépend votre immeuble loué pour voir constater la résiliation et ordonner l'expulsion.

cette assignation fondée sur un impayé de loyers doit respecter le texte de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, donc date d'audience à au - 2 mois + notification de l'assignation au préfet qui lance une première enquête.

la saisie conservatoire n'a rien à voir avec la procédure de résiliation de bail et présente peu d'intérêt sauf circonstances particulières:

// biens: pour placer sous main de justice des biens de grande valeur par peur que ces derniers échappent au créancier, procédure coûteuse.
peu de locataires ont du meuble d'époque ou des biens de grande valeur.

// créances: si compte bancaire largement créditeur, ce qui est rare car logiquement un locataire qui ne paye pas ses loyers a peu de chance d'avoir une fortune sur son compte bancaire.

Par **dorotdu**, le **18/08/2011** à **09:06**

merci.

je pose ces questions ici car je lis des elements sur le web et l'huissier me dit le contraire. notamment "cette assignation fondée sur un impayé de loyers doit respecter le texte de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, donc date d'audience à au - 2 mois + notification de l'assignation au préfet qui lance une première enquête"

l'huissier me dit qu'il n'y a pas 2 mois à respecter et que le préfet ne doit être prévenu que pour l'intervention de la force publique...

Par **Domil**, le **18/08/2011** à **11:45**

Parce que

- c'est le commandement de payer en vue de l'application de la clause résolutoire dans le cadre d'un bail de location vide, qui doit suivre la procédure d'alerte du préfet
- la procédure pour impayés sans faire jouer la clause résolutoire ne nécessite pas d'avertir la préfecture

Par **dorotdu**, le **18/08/2011** à **12:23**

ce qui veut dire que le préfet est prévenu au moment du commandement à payer?
en revanche j'ai une clause résolutoire. donc???

Par **Domil**, le **18/08/2011** à **12:46**

Donc à vous de décider quelle procédure vous faites

Par **Christophe MORHAN**, le **18/08/2011** à **13:12**

c'est faux, l'assignation doit respecter l'article 24 aussi bien quant l'assignation demande le prononcé de la résiliation ou sa constatation dès lors que celle-ci est fondée sur un impayé.

Article 24 Modifié par LOI n°2010-1609 du 22 décembre 2010 - art. 4

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de

paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

A[fluo] peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience,[/fluo] afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents. Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale au cours de laquelle le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes à l'enquête.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

[fluo]Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur[/fluo]. Elles sont également applicables aux demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat incombant au bailleur.

[fluo]soit c'est un bail d'habitation classique cet article s'applique soit c'est un meublé et il ne s'applique pas.[/fluo]

Mais encore une fois je ne comprends pas pourquoi vous nous posez une question alors que l'on a aucun élément de votre dossier même pas le bail. Vous avez transmis le dossier à un huissier, laissez le faire son travail.

si vous voulez avoir l'information la + complète possible, voir cours ENPP:

//résiliation page 27

http://www.google.fr/url?q=http://www.enpepp.org/stagiaire/lpdf/cd_ex23.pdf&sa=U&ei=RvdMTsXmH87

//expulsion

http://www.google.fr/url?q=http://www.enpepp.org/stagiaire/lpdf/cd_ex19.pdf&sa=U&ei=sfVMTqrqIqmN4

bonne lecture

Par **Domil**, le **18/08/2011** à **14:23**

[citation]c'est faux, l'assignation doit respecter l'article 24 ausi bien quant l'assignation demande le prononcé de la résiliation ou sa constatation dès lors que cele-ci est fondée sur un impayé. [/citation] oui, c'est ce que je dis. Mais donc il faut décider si on fait une procédure en résiliation de bail ou seulement en impayé (on n'est pas obligé de faire jouer la clause résolutoire)

Par **dorotdu**, le **18/08/2011** à **15:01**

dans mon cas, je souhaite faire expulser le locataire et donc resilier le bail.
du coup je suis perdue.

Par **Domil**, le **18/08/2011** à **15:08**

L'avez-vous bien mentionné à l'huissier ? Parce que si on s'en tient au titre de votre question, vous parliez d'une procédure pour loyers impayés

Par **dorotdu**, le **18/08/2011** à **15:43**

oui j'ai demandé "assignation en paiement et expulsion"
c'est bien cela qu'il faut dire

Par **Christophe MORHAN**, le **18/08/2011** à **18:00**

Dès lors que parmi les motifs qui fondent la resiliation il y a une dette locative, l'article 24 de la

loi du 6 juillet 1989 s'appliquera dès lors que votre bail d'habitation y est soumis.

ensuite, vous faites appel à un professionnel, donc vous n'avez à priori pas de soucis à vous faire.

Par **dorotdu**, le **19/08/2011** à **09:19**

merci pour votre message. j'ai lu avec interet les cours .

Par **Domil**, le **19/08/2011** à **10:39**

attention quand même, on a déjà vu des questions sur ce forum, avec l'huissier qui n'avait pas prévenu le préfet et le commmandement a été annulé, ils ont du tout recommencer.

Par **Christophe MORHAN**, le **19/08/2011** à **18:41**

petite astuce: privilégiez en cette matière le référé.

au vu des éléments que vous nous avez donné pour moi l'article 24 s'applique: délai de 2 mois + notif préfet et l'huissier doit le respecter. Nous n'avons peut être pas tous les éléments?

si votre assignation par malheur passe à la trappe, ce qui peut arriver, pas besoin de recommencer depuis le début, assignation cette fois au fond pour les mêmes causes.

ce n'est pas le commandement qui est annulé mais la demande qui est déclaré irrecevable,le commandement reste valable d'où l'intérêt du référé qui n'a pas au principal l'autorité de la chose jugée.

Par **CURVES**, le **06/03/2015** à **14:16**

Bonjour, Après un commandement de payer pour loyer impayés délivré par huissiers et resté sans paiement, délai 1 mois pour bail commercial, c'est à moi de faire l'assignation ou bien c'est l'huissier qui se charge automatiquement de le faire ? Ya t il des frais supplémentaires pour l'assignation ? et combien de temps après sommes nous convoqués devant le référé au TGI pour demandé l'expulsion suivant clause résolutoire?

Merci d'avance

Cordialement

Par **LaurentBer3**, le **31/10/2016** à **17:01**

Bonjour à tous ceux qui cherche des informations sur les loyers impayés et des modèles.
Pour obtenir une assignation immédiatement, je viens de voir qu'un nouveau site avait ouvert
et vous permet de créer en ligne une assignation sur mesure qui est vérifiée par un Avocat,
ce qui réduit beaucoup les frais de procédure.
C'est : <http://www.xxxxxx>

Bonjour,

Votre post ressemble bien trop à une publicité, il a donc été modéré...