



faire une saisie sur salaire avant ou après l'expulsion

Par **sisi07**, le **24/04/2011** à **09:59**

Bonjour,

je suis propriétaire et la locataire ne paie pas son loyer, enfin presque puisque j'ai le versement de la caf sur mon compte mais elle refuse de compléter car soit disant elle n'a pas les moyens. Elle est déclarée seule vivant avec deux enfants alors que j'ai toujours vu son concubin avec elle dans l'appartement et qu'il y a son nom sur la boîte aux lettres. A la rigueur je m'en moquai jusqu'à aujourd'hui. Elle travaille et à un salaire sans compter les aides de la caf. J'ai donc engagé une procédure par huissier pour un commandement de payer début avril, je n'ai eu aucunes nouvelles et l'huissier m'a dit qu'il l'avait déjà exécuté 3 fois donc elle tout à fait habituée et je sais qu'elle ne me payera pas. Dans l'appartement, il n'y a aucuns meubles lui appartenant pas même une cuisinière, je trouvais ça bizarre mais maintenant j'ai compris. Alors ma question est : dois je engager également une procédure de saisie sur salaire maintenant ou après la procédure d'expulsion ? Si je fais une saisie sur salaire va t on l'expulser quand même ? Comment faire une saisie sur salaire, est ce compliqué ? Merci pour vos réponses.

Par **Domil**, le **24/04/2011** à **12:47**

Avez-vous un bail authentique (fait devant notaire) ?

Par **sisi07**, le **25/04/2011** à **08:06**

non, j'avais un bail complet donc je l'ai fait moi même.

Par **Domil**, le **25/04/2011** à **13:18**

Quel dommage, car concernant les loyers impayés, vous auriez pu vous passer d'un juge pour le paiement forcé.

Donc, attendez les deux mois après le commandement de payer, si elle ne paye pas, assignez-la, en référé, en résiliation du bail ET en paiement des loyers. Ce n'est que lorsque

vous aurez un jugement que vous pourrez opérer une saisie

Par **sisi07**, le **25/04/2011 à 20:40**

Il y a eu un petit changement, elle m'a téléphoné pour me dire qu'elle allait faire un prêt à la caf pour me rembourser ce qu'elle me doit. Mais pour l'instant, elle veut me donner 110 euros sur les 720 donc que dois je faire accepter ou lui demander d'attendre qu'elle est la somme complète ? Je ne voudrai pas qu'en acceptant, je doive recommencer la procédure d'expulsion si elle me ment encore... merci beaucoup pour votre aide.

Par **Christophe MORHAN**, le **25/04/2011 à 22:04**

Attention, vous avez un huissier de justice, renvoyez votre locataire vers ce professionnel. C'est le seul conseil utile à suivre idem si vous êtes contacté par la CAF ou une assistante sociale.

vous êtes en train de parler, de procédures complexes que vous ne maîtrisez pas, vous n'êtes pas encore titré, ne mettez pas la charrue avant les boeufs...

//expulsion

le commandement de payer a été délivré, et le délai de 2 mois a commencé à courir d'après ce que vous indiquez, va s'en suivre une assignation en constatation de la résiliation au fond ou en référé, notification au préfet qui va lancer une enquête sociale, audience devant le Tribunal d'instance, décision exécutoire de plein droit si référé, assortie de l'exécution provisoire ordonnée ou pas, commandement de quitter les lieux, notification de ce commandement au préfet, procès verbal d'expulsion, si résistance ou absence de l'occupant, conversion en PV de tentative, réquisition de la force publique auprès du Préfet qui a un délai de 2 mois pour répondre suite à nouvelle enquête, procès verbal d'expulsion avec force publique, saisine du jex pour statuer sur le sort des meubles.

ce schéma est simplifié à l'extrême...

Par **Domil**, le **25/04/2011 à 22:57**

Acceptez l'argent, ça ne vous enlève pas le droit de réclamer la suite et d'envoyer le commandement de payer. ça peut la pousser à tout payer en deux mois

Par **Christophe MORHAN**, le **25/04/2011 à 23:22**

Allez voir votre huissier d'abord et vous accepterez en fonction des éléments dont il dispose. s'il connaît votre débitrice pour l'avoir selon vos dires déjà expulsé à 3 fois, il doit avoir

l'expérience...

vous savez entre les plans d'apurement, les dossiers BDF, les "chausses trappes" ne sont pas forcément faciles à éviter pour un simple profane comme vous.

Par **Franck AZOULAY**, le **26/04/2011 à 12:27**

Bonjour,

Je suis tout à fait d'accord avec ce qui vient d'être dit auparavant, cependant j'ajouterai que vous avez la possibilité de pratiquer une saisie conservatoire sur les comptes bancaires de cette personne, sur le fondement de ce bail écrit (le bail notarié n'est pas nécessaire dans l'application de l'article 68 de la Loi de 1991).

Vous n'avez pas besoin d'une autorisation judiciaire pour pratiquer une telle saisie conservatoire.

Votre bien dévoué.

Par **Christophe MORHAN**, le **26/04/2011 à 21:26**

[fluo]En théorie[/fluo] oui la saisie conservatoire sur une créance de somme d'argent (pas forcément compte bancaire, cela peut concerner des valeurs mobilières, actions, obligations, si locataire est artisan ou professionnel saisie sur des chantiers)etc...

la saisie conservatoire de biens mobiliers corporels peut être aussi pratiquée.

[fluo]en pratique[/fluo], si votre locataire ne paye pas ses loyers, chose qui en général est payé en priorité, c'est que les comptes bancaires sont en vrac, donc peut d'intérêt sans compter le coût de cette procédure avec la phase de conversion.

je nuancerai mes propos en indiquant que cette procédure peut présenter un intérêt si le créancier ou l'huissier a connaissance d'une opportunité, cela existe mais c'est rare.

Par **Domil**, le **26/04/2011 à 22:50**

Et être sur que la saisie conservatoire sera validée ensuite, si elle ouvre droit à des dommages et intérêts

Par **sisi07**, le **28/04/2011 à 19:58**

Comme je pensais, elle ne m'a pas toujours rien payé, elle voulais juste me contacter pour

que j'arrête l'expulsion. Donc, je viens de prendre rendez vous avec un avocat, au moins pour qu'il me représente pour l'assignation car je ne me sens pas capable seul ; Je n'ai jamais été dans un tribunal. Au final c'est moi qui vais être endetté, je suis propriétaire mais aussi ouvrier et j'ai travaillé dur pendant presque 3 ans pour rénover cette maison. Au lieu de me préparer une retraite comme prévu, je vais vendre car je ne peux pas payer les crédits des deux maisons. Eh oui, il y a les bosseurs et les profiteurs ; maintenant, je comprends les immeubles vacants non loués !!

Par **Domil**, le **28/04/2011** à **20:13**

Vous prenez un avocat après avoir fait l'assignation ? Vous avez demandé l'application de l'article 700 du CPC ?

[citation]Au lieu de me préparer une retraite comme prévu, je vais vendre car je ne peux pas payer les crédits des deux maisons.[/citation] Vous avez donc non pas investi vos économies, mais vous avez **spéculé** (c'est à dire avec de l'argent que vous n'aviez pas). Vous avez donc pris un énorme risque en SACHANT que ça risquait de ne pas marcher. Vous ne pouvez pas aujourd'hui vous en plaindre.

Quand on spéculé, on prend la précaution d'avoir 18 mois de réserve financière pour tenir sans loyer tout en pouvant continuer à payer le crédit.

Par **plasti**, le **03/05/2011** à **14:14**

je suis dans le même cas et j'assume les deux crédits depuis 24 mois pour infos entre les lenteurs administratives les vacances des avocats, les vacances des huissiers, les trêves hivernales, le bon vouloir du préfet. Dite moi comment accéder à la propriété sans spéculer? je trouve la réponse un peu dure. je suppose qu'il faut envoyer son avocat faire une visite médicale pour savoir si il est en bonne santé accompagné de son huissier. On marche sur la tête...

Par **Domil**, le **03/05/2011** à **15:32**

[citation]Dite moi comment accéder à la propriété sans spéculer? j[/citation] quand on fait un crédit pour acheter son logement, ce n'est pas de la spéculation.

Par contre investir (acheter un logement pour le louer, acheter des actions etc.) avec de l'argent qu'on n'a pas, c'est de la spéculation, donc un investissement à haut risque. Quand on fait ça, on accepte de perdre. C'est jouer avec de l'argent qu'on n'a pas, on risque forcément de perdre l'argent qu'on a. Quand on joue, on accepte de perdre.

Par **plasti**, le **03/05/2011** à **16:04**

Si pour vous cela reste un jeu. je suis choqué. sachez que la personne qui loue a été expulsé

de 3 logements différents. mais il a oublié de le noter sur ses quittances de loyer précédentes. Ce n'est plus un jeu, mais être malhonnête. Pour info le logement à été acheté pour habitation non pour la location. La location a eu lieu pour finir mon bail et ne pas laisser mon propriétaire sans locataire et lui permettre de me remplacer. Et oui les gens avec une conscience ou un savoir vivre existe encore. Mais vive le système profitons jusqu'à ce que tout se casse la gueule fin de la partie... Mince encore un fait divers dans le journal! Pour info le locataire vit seul dans ma maison avec jardin sans payer ses indemnités d'occupations depuis plus d'un an "jugement d'expulsion" mais comme je vous l'ai dit plus haut la justice est au ski ou sur la plage ou chez son dentiste pendant que je campe dans un appartement avec une filette de 6 ans la justice suis son cour ...

Par **sisi07**, le **04/05/2011** à **09:26**

Je comprends ce que veut dire domil ! En fait je n'ai pas spéculé car j'ai deux appartements dans la maison dont un seul suffit à payer le crédit, ce qui se passe heureusement! Seulement, j'ai deux enfants et une femme qui a repris ses études pour être infirmière. Donc il faut que je paie la garderie, la cantine et les centres aérés pendant les vacances, je ne touche que très peu d'aides de la caf car je suis dans une tranche où je gagne trop et en même temps pas assez... Ainsi, le deuxième loyer me permettait de finir les fins de mois ; jusqu'à présent ce que j'avais en plus, je l'ai réinvesti dans les locations (installation de rideaux électriques, changement de chaudière, pose d'une antenne numérique... j'ai toujours privilégié le confort des locataires, je trouvais cela normal). Maintenant, soit ma femme arrête ses études, soit je vends ma maison, soit je ne mange plus... j'ai des économies mais il ne faut pas oublier qu'un pépin arrive vite (voiture en panne...) Enfin, pour en revenir à nos moutons, je suis allé voir une avocate. Elle a peur que la demande soit rejetée au tribunal, du fait que c'est le concubin qui a reçu le commandement ? Faut-il lui en envoyer un à lui aussi ? Pour la saisie conservatoire, l'huissier m'a dit qu'il fallait avoir ses numéros de compte, mais comme elle ne m'a jamais fait de virement comme c'était prévu, ni de chèque, comment avoir ses coordonnées bancaires ?

Par **plasti**, le **04/05/2011** à **19:14**

jeter un oeil dans sa boîte à lettre facture de téléphone ou edf autrement pas de solutions

Par **Domil**, le **04/05/2011** à **19:39**

Si votre avocate pense qu'il y a un risque de rejet, que vous conseille-t-elle ? Normalement, (voyez avec l'huissier, aussi pour voir ce qu'il en pense), mais un acte d'huissier est remis s'il a été reçu en main propre par une personne dans la maison. De plus, il a doublé avec un courrier

[citation]mais comme elle ne m'a jamais fait de virement comme c'était prévu, ni de chèque, comment avoir ses coordonnées bancaires ?[/citation] paiement en espèces ? L'huissier ne

peut pas consulter le fichier FICOBA pour une saisie conservatoire ?

Un conseil pour la prochaine fois : faites un bail authentique, devant notaire (faites jouer la concurrence), car avec ce type de bail, on peut faire des saisies pour loyer impayé SANS jugement.

Vous faites bien, tous les ans, la régularisation des charges et les avances mensuelles sont bien exactement le douzième des charges de l'exercice précédent ? (il ne faut pas vous mettre en tort)

Par **sisi07**, le **29/05/2011 à 10:54**

oui, je suis en règles, il n'y a pas de problème. En ce moment, j'essaie de trouver un accord avec elle, ce qui n'est pas chose simple !! Elle me harcèle plus pour que j'arrête la procédure que pour me régler... Donc, je lui ai fait signer un document reconnaissant ses dettes avec un échelonnement jusqu'à la fin de celles-ci ; je ne sais pas ce que cela va me rapporter mais mon avocate m'a dit de faire comme ça... Je pensais que c'était réglé mais elle me rappelle toujours pour reporter le premier paiement, avec des mensonges énormes, je me demande si je vais en voir le bout ? Je n'arrive même pas à avoir le certificat d'assurance de l'habitation. Je pense que les gens comme ça, rien ne les arrête, elle a quand même eu le culot de me demander de lui prêter ma tondeuse pour tondre sa pelouse !!!

En fait, j'aimerais savoir, le délai des deux mois arrivent à terme, si elle me règle une échéance ce mois-ci mais pas celle d'après, puis-je encore me servir du commandement de payer en cours pour l'assigner ou faut-il en refaire un autre ? et attendre encore deux mois ?

Le point positif que je me dis pour ne pas me décourager, c'est qu'on ne m'y reprendra plus, pour le prochain locataire je prends l'assurance et je fais un bail devant notaire, ça j'ai bien compris ! Merci à tous les trois !