



mon locataire ne me paie pas

Par **natachap**, le **15/10/2010** à **20:41**

Bonjour,

Mon locataire ne m'a pas payé mon loyer. Ce n'est pas la première fois qu'il a des difficultés à régler mais c'est la première fois qu'il est de mauvaise fois et qu'il ne veut pas payer. Il n'est plus joignable sur son tél portable, ne veut plus me donner son nouveau numéro et sa caution ne veut pas régler le loyer impayé.

Que puis je faire ?

On me conseille de faire appel à un huissier de justice pour qu'on lui fasse un commandement de payer mais en lisant les articles, on parle également d'une possibilité de faire une injonction de payer, procédure qui semble moins couteuse.

Que me conseillez vous ?

Pour l'instant, outre les relances téléphoniques faites au locataire et à sa caution, j'ai envoyé un courrier de relance au locataire avec une copie à sa caution en AR.

Que puis je faire d'autre ?

Merci de votre aide

Par **Domil**, le **15/10/2010** à **20:44**

Pour faire obstacle à l'injonction de payer, qui est d'ailleurs délivrable par huissier uniquement (donc des frais aussi), il suffit d'y faire opposition sans autre forme de procès.

Vous devez envoyer un commandement de payer par huissier, au locataire ET à la caution.

Par **natachap**, le **15/10/2010** à **20:49**

Bonsoir,

Si je comprends bien, vous me conseillez d'envoyer un commandement de payer par huissier au locataire mais aussi à sa caution et ne pas utiliser l'injonction de payer.

Connaissez vous les frais que cela engendre?

Je pensais que l'injonction n'était pas forcément faite par un huissier mais que la demande se faisait directement auprès du tribunal.

Dans ma démarche d'envoyer un courrier recommandé au locataire ainsi qu'à sa caution vous paraît elle cohérente et quel délai dois je attendre avant de faire appel à un huissier ?

Par **Domil**, le **15/10/2010** à **22:16**

l'injonction de payer se demande au tribunal mais se délivre par huissier. ça ne fera que vous faire perdre votre temps.

Vous pouvez attendre une semaine après la date sur l'AR.

Allez voir un huissier pour connaître le tarif de rédaction du commandement de payer et la délivrance

Par **Christophe MORHAN**, le **16/10/2010** à **20:13**

Tout dépend ce que vous souhaitez/

- //procédure d'injonction de payer: son intérêt dans votre affaire est très faible, pourquoi?
Par exemple, vous avez le loyer de septembre et octobre impayé, vous déposez en injonction de payer devant le Tribunal d'instance, le tribunal va se prononcer uniquement //septembre et octobre.

donc, si novembre est impayé, vous êtes obligé de déposer une nouvelle requête et ainsi de suite, multiplication des frais, de plus vous n'avez aucune décision vous autorisant à expulser.

- //procédure de résiliation de bail: beaucoup plus intéressante car le magistrat statue pour l'avenir également.

cette procédure est coûteuse et longue car on englobe l'expulsion.

Son coût sera intégré dans les dépens à la charge du débiteur mais c'est à vous d'en faire l'avance par le biais de provisions.

en pratique, si votre locataire est insolvable, vous ne pourrez récupérer cette somme.

résumé très raccourci de la procédure:

-commandement de payer visant la clause résolutoire insérée dans votre bail

- passé 2 mois assignation en référé avec une date d'audience à 2 mois

- notification de cette assignation au préfet de département par l'huissier.

-audience: délibéré à x mois puis ordonnance de référé (des délais peuvent être accordés, pouvoir de réduction dans des cas limités)

-signification ordonnance de référé (appel ou oppositif non suspensif)

-commandement de quitter les lieux (délai de 2 mois)

- pv de tentative d'expulsion ou pv d'expulsion

- si tentative, réquisition du concours de la force publique faite au préfet (délai de 2 mois)

- pv d'expulsion (inventaire du mobilier , éventuel transport dans un autre lieu, ou laissé sur place)

- éventuelle saisine du juge de l'exécution pour voir statuer sur le sort des meubles.

- récupération de votre bien

- notification rar percepteur//taxe d'habitation

vous allez devoir faire preuve de patience, l'impayé étant malheureusement un risque inhérent à toute location.

tous les actes décrits plus haut sont tarifés, le coût de votre procédure dépendra en grande

partie de la bonne ou mauvaise volonté de votre locataire, ou de la possibilité pour ce dernier de trouver un relogement,

Par **natachap**, le **17/10/2010** à **12:41**

merci beaucoup pour tous ces renseignements