Image not found or type unknown

Locataires mauvais payeurs

Par **Liuxing**, le **31/10/2013** à **13:20**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un appartement (dont j'ai hérité) que je loue à un jeune couple depuis un an tout juste. Lors de l'état des lieux, je leur ai accordé de ne pas payer le premier mois de loyer afin de mettre l'appartement à leur goût et de réaliser des petits travaux de confort. Les deux premier mois de loyer ont été payé convenablement, puis chaque mois le paiement du loyer est devenu plus dur à obtenir, les locataires me demandant de réaliser des travaux avant chaque paiement. Nous avons effectué des réparations sur le chauffe-eau, puis changé les radiateurs, puis fais passé un professionnel pour la VMC.
En parallèle, les locataires attendent chaque mois que je leur demande de payer le loyer pour me communiquer leurs doléances et me menace de déposer les loyers chez un huissier (alors même que je n'ai jamais refusé aucun travaux). Le mois dernier, ils m'ont demandé de repousser la date de paiement du 10 au 25 de chaque mois. Ce que j'étais contrainte d'accepter puisque le loyer n'a de toute façon jamais été payé avant cette date. Résultat nous sommes le 31 et je n'ai toujours pas été payée.
Je ne sais plus trop quoi faire, surtout que cet appartement au loyer peu élevé me coûte excessivement cher. Je paie trois fois le montant du loyer en taxe foncière et évidement mais impôts sur le revenu ont un peu augmenté avec ce maigre revenu supplémentaire à mon SMIC. Quels sont mes recours pour rendre ces locataires un peu plus rigoureux ?

Par **JuLx64**, le **31/10/2013** à **13:35**

Commencez déjà par une mise en demeure par LRAR, avec menace de demander l'application de la clause résolutoire du bail.
J'espère pour vous que vous avez au moins eu la prudence de demander une caution, mettez la aussi en demeure après expiration du délai déterminé dans la première.
S'ils ne payent toujours pas, vous êtes bon pour deux ans de procédure avant d'obtenir l'expulsion.

Dernier point : vous indiquez que vous avez des charges élevées, dans ce cas veillez bien à déclarer au réel et non sous le régime du micro-foncier qui vous est probablement défavorable.

Par **Philp34**, le **31/10/2013** à **14:43**

Si je puis vous être utile ...

Bonjour,

Quelques précisions complémentaires.

Tout d'abord savoir ce que sont les travaux à charge du PRENEUR
L'annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixe la liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives :

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :
Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
b) Auvents, terrasses et marquises :
Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :
Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :
Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
b) Vitrages :
Réfection des mastics ;
Remplacement des vitres détériorées.
c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
d) Serrures et verrous de sécurité :
Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
e) Grilles :
Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes
III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.
a) Canalisations d'eau :
Dégorgement :
Remplacement notamment de joints et de colliers.
b) Canalisations de gaz :
Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :
Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
e) Eviers et appareils sanitaires :
Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.
Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.
a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

LE RESTE EST A VOTRE CHARGE ; GROSSO MODO CE QUE SONT LES GROSSES REPARATIONS.

Puis comme dit Liuxing adressez une missive recommandée avec AR au dit locataire lui rappelant l'article 7 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 énonçant que le locataire est obligé :
a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;
b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,

Que dés lors, à défaut d'un règlement de loyer à date convenue au bail, vous serez dans l'obligation de saisir un huissier de justice pour recouvrir votre bon droit, les frais à leur charge.

Il vous faut savoir qu'un huissier a compétence de cet acte sans passer par la case tribunal.

Salutations.

Par **janus2fr**, le **31/10/2013** à **16:29**

[citation]En parallèle, les locataires attendent chaque mois que je leur demande de payer le loyer pour me communiquer leurs doléances **et me menace de déposer les loyers chez un huissier** (alors même que je n'ai jamais refusé aucun travaux).[/citation]
Bonjour,
Menace en l'air qu'il ne fallait pas prendre au sérieux !
Un locataire n'a pas cette possibilité, c'est une légende.
Pour séquestrer son loyer, il doit obtenir une décision judiciaire.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés