



Loyers impayés depuis 4 mois

Par **Magali05**, le **08/10/2010** à **11:02**

Bonjour,

Mon locataire ne paye pas ses loyers, il m'est redevable à ce jour de la somme de 1195 euros. Malgré plusieurs proposition d'échelonnement de la dette et finalement, une lettre de mise en demeure avec AR, rien ne payé (à l'exception de la partie versé par la CAF que je perçois directement).

Je souhaiterai savoir le coût total d'une procédure dans le cas où il faudrait malheureusement aller jusqu'à l'expulsion.

Vous remerciant de votre réponse.

Cordialement.

Magali

Par **Domil**, le **08/10/2010** à **11:29**

Vous avez deux choix

- Commandement de payer par huissier et deux mois après, sans paiement, procédure en référé pour obtenir la résiliation du bail (ce qui n'est pas certain, le juge peut donner un échelonnement de paiement)
- Procédure en paiement des loyers permettant d'obtenir un titre exécutoire (et ainsi, saisie sur salaire par exemple). ça peut être bien si le locataire a les moyens de payer

Le cout de la procédure visant, à terme, l'expulsion, dépend de plusieurs facteurs (prendre un avocat ou non, locataire qui fait appel ou non)

Par **Christophe MORHAN**, le **08/10/2010** à **13:26**

vous pouvez également faire les 2, procédure unique en résiliation et en paiement.

question annexe?

Avez vous reçu de votre locataire l'attestation d'assurance locative relative à l'année en cours? Non eh bien la délivrance d'un commandement article 7 g loi de 1989 est également possible? Concernant ce motif, le juge ne pourra accorder aucun délai de grâce. même si vous avez l'attestation, téléphonez pour savoir si contrat non suspendu ou résilié, les attestations étant délivrées par les compagnie pour une durée de couverture d'un an.

important

si ce motif (assurance) peut être utilisé, motif principal, défaut de paiement (clause résolutoire) motif subsidiaire dans l'assignation pour éviter l'octroi de délais de grace.

la procédure de résiliation puis d'expulsion est longue si elle doit aller jusqu'à l'expulsion manu militari avec le concours de la force publique. Mais, le "locataire" peut partir de lui-même avant cette issue.

chaque cas est différent et peut réserver des surprises, bonnes ou mauvaises.

si vous passez par la procédure d'urgence en référé, l'appel de votre locataire ne sera pas suspensif, l'huissier pourra poursuivre sa procédure d'expulsion, l'ordonnance de référé étant exécutoire de plein droit, idem si vous allez au fond et que le jugement est assorti de l'exécution provisoire ordonnée.

pour le recours à l'avocat, pas indispensable, à mon sens.

si une difficulté se manifestait lors de l'audience, vous pouvez demander le renvoi et prendre l'avocat.

allez voir un huissier de justice.

attention seul la réalisation de l'expulsion proprement dite (tentative ou expulsion) est interdite durant la période hivernale (1er novembre au 15 mars en province), la procédure de résiliation comme la délivrance du commandement de déguerpir ou de quitter les lieux est possible.

// coût, chaque acte délivré fait l'objet d'un tarif, impossible de donner un coût, votre locataire pouvant partir dès la délivrance du commandement comme faire de la résistance, saisir le juge de l'exécution, demander des délais..etc.

peut être avez vous une assurance loyers impayés ou une protection juridique?