



Problème avec locataire (retard de paiement et bruit)

Par **torjiana**, le **18/09/2010** à **08:44**

Bonjour,

Je loue mon appartement meublé à un locataire qui me paie en retard tous les mois, mais qui paye, sauf que je suis obligée de me rendre sur place plusieurs fois par mois pour avoir mon loyer (il change de téléphone tous les mois et ne le donne plus).

De plus, les voisins se plaignent du bruit chez lui et du passage de ses amis à toute heure du jour et de la nuit et qui sonnent à toutes les portes... Je soupçonne un trafic, mais bien sûr, aucune preuve.

Bref, je lui ai envoyé un recommandé pour fin de bail (motif réel et sérieux) mais il n'est pas allé le chercher.

Je ne sais plus quoi faire, à part l'huissier, dont je ne suis pas sûre de pouvoir payer les honoraires et de l'efficacité de la chose si Monsieur ne veut pas partir...

Merci de votre aide, je ne dors plus trop la nuit à cause de lui, car son loyer paye mon crédit et s'il ne paie pas, je suis vraiment très embêtée pour rester polie.

Par **Domil**, le **18/09/2010** à **12:25**

C'est pour ça qu'il ne faut jamais compter sur un loyer pour payer un crédit. Il faut avoir au moins 18 mois d'avance afin de pouvoir se passer du loyer si le locataire ne paye plus, le temps de pouvoir l'expulser et de payer d'éventuelles réparations d'un logement dévasté (j'en ai vu, détruire la salle de bain à coup de masse, juste avant l'expulsion)

Est-ce que le bail mentionne que le loyer est portable ? Si non, par défaut, il vous appartient d'aller chercher le loyer.

Il n'a pas d'obligation de vous donner son n° de téléphone.

Je crains que votre congé ne soit pas valable sur le motif car vous n'avez aucune preuve que vous deviez aller chercher le loyer. Il paye par chèque ?

De toute façon, le congé ne prend effet qu'en fin de bail et uniquement si le préavis de 3 mois est respecté (le bail d'un meublé est d'un an et si le logement n'est pas correctement meublé,

il est requalifié en location vide donc bail de 3 ans).

Vous n'avez pas d'autres choix que de donner congé par huissier, puisqu'il n'a pas pris la LRAR. Si vous voulez récupérer votre logement en cours de bail, il faut le laisser ne pas payer puis demander la résiliation judiciaire du bail.

Par **torjiana**, le **18/09/2010** à **12:51**

D'abord merci pour votre réponse.

Pour ce qui est du loyer, je vais le chercher car je n'ai aucune nouvelle de lui, même si je lui ai déjà laissé plusieurs fois mon RIB pour faire des virements.

Ce qu'il y a, c'est qu'il fait faire des chèques à des tiers, et lui leur donne certainement du liquide!;

Bref, ce mois-ci encore, je n'ai aucune nouvelle, pas de loyer qui rentre, et je pense y passer demain, histoire de voir !

La fin du bail est justifiée par le motif réel et sérieux de "retards répétés de paiements de loyers", je pense que c'est valable..(?)

Pour ce qui est du crédit, il est en cours car j'ai acheté cet appartement pour moi au départ, et que j'y ai vécu 4 ans. Maintenant, j'habite chez mon ami, mais j'ai toujours le crédit !

Je vais faire appel à un huissier de toutes façons, mais je ne sais pas combien ça coûte, sachant que leur grille est incompréhensible pour moi...

Si vous avez d'autres infos à me donner, elles sont les bienvenues !

Merci encore

Par **Domil**, le **18/09/2010** à **14:44**

Vous devez commencer à regretter de ne pas avoir vendu le logement permettant de solder le crédit.

Imaginez que ça casse avec votre ami, vous vous retrouvez avec un crédit et sans logement disponible (même si le locataire payait son loyer) ...

La règle est de ne jamais attendre après un loyer pour payer un crédit.

Le problème est la preuve du retard de paiement. Lui avez-vous signalé par LRAR ces retards dès qu'ils ont commencé ?

Pour l'huissier, il suffit d'aller en voir un du ressort du lieu de la location et de lui demander combien apporter un congé va vous coûter. Il se termine quand le bail ?

Par **Christophe MORHAN**, le **18/09/2010** à **22:56**

bonne question de DOMIL et celle qui aurait due être posée en premier.

Quelle est l'échéance de votre bail?Le congé doit être notifié (Accusé de réception signé) 6 mois avant la fin du bail.

le locataire a t'il retiré son recommandé?

il peut également être signifié par voie d'huissier.(compétence de l'huissier du ressort du Tribunal de grande instance dans lequel demeure votre locataire)

Quel âge a t'il et quelles sont ces ressources? quel âge avez vous et quelles sont vos ressources? important pour application éventuelle de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 et l'obligation de relogement.

est il marié? application de l'article 1751 du code civil si le logement sert à l'habitation du couple et donc cotitularité du bail même si un seul a signé donc congé doit être délivré au 2 dans cette hypothèse.

SI VOTRE CONGE EST VALIDE, il suffit au terme du bail si votre locataire est toujours présent de l'assigner devant le Tribunal d'instance pour faire valider le congé et obtenir l'expulsion.

en plus du congé vous avez également la possibilité d'assigner votre locataire en (constatation -suppose commandement préalable d'huissier- ou prononcé résiliation de bail pour 2 motifs (article 7 a de la loi du 6 juillet 1989// retard de loyers et 7 b //défaut d'usage paisible- des attestations article 202 du code de procédure civil complété par les voisins victimes de nuisances devront figurer au dossier)

avez vous reçu ou demander l'attestation d'assurance locative, cause de résiliation article 7 g de la loi du 6 juillet 1989.

la délivrance du congé est tarifée mais peut donner lieu eu égard à la complexité du dossier à un honoraire article 16 en complément, idem pour l'assignation.

avez vous une protection juridique ou une assurance loyer impayé?

il faut savoir dans tous les cas que cela risque de vous coûter cher.

qui plus est, la période hivernale (seule l'expulsion est interdite durant cette période, la procédure de résiliation ou de validation de congé est autorisée) approche, 1er novembre au 15 mars, donc si vous souhaitez agir il ne faut pas tarder.

Par **torjiana**, le **19/09/2010** à **08:50**

Bonjour à tous,

Tout d'abord, je ne regrette pas de ne pas avoir vendu le logement puisqu'il est à moi

seulement, et que si mon ami et moi venions à rompre, c'est là que je retournerai vivre !

Concernant le locataire, je lui ai adressé une LRAR pour mettre fin au bail le 28/02/2011, mais il n'est pas allé la prendre...

Je rappelle que je loue un meublé et que le préavis est dans mon cas, de 3 mois.

Mon locataire n'est pas marié que je sache, le bail est à son seul nom, il est sensé travaillé à la SNCM mais je ne sais même pas si c'est toujours le cas.

Ses revenus : je dirais 1500€/mois s'il travaille toujours.

Je vais aussi essayer de téléphoner à la CAF voir s'il est inscrit à recevoir les APL.

Pour ce qui est de l'assurance habitation, je n'ai pas réussi à l'avoir malgré plusieurs demandes, mais elle ne serait pas obligatoire pour un meublé, je n'en suis pas sûre... si vous pouvez d'ailleurs me confirmer !

Pour ce qui est de mon âge et de mes ressources : 33 ans et 1100€ / mois hors loyer.

Merci encore de votre aide

Par Christophe MORHAN, le 19/09/2010 à 10:43

la précision de la location en meublé change tout. Il ne me semble pas que vous l'avez précisé. La loi de 89 ne s'applique pas si ce n'est les dispositions relatives au logement décent.

le préavis prévu par le code de la construction est effectivement de 3 mois pour le bailleur. l'article 15 de la loi de 1989 ne s'applique pas.

attention j'espère que le bail précise bien qu'il s'agit d'un meublé, que vous n'avez pas utilisé un formulaire de bail avec les dispositions de la loi de 1989 auquel cas votre bail pourrait être requalifié et soumis à la loi de 1989.

de plus le logement doit être garni en meubles en quantité suffisante, un inventaire du mobilier a du être établi et annexé à votre bail.

La qualification de location meublée dépend effectivement de la volonté commune du locataire et du propriétaire de louer en meublé et non de l'importance du mobilier fourni. Cependant, un mobilier suffisamment important pour permettre au locataire d'occuper immédiatement le logement est nécessaire pour faire bénéficier le logement de cette qualification (meubles, literie, ustensiles.). A défaut, le bail peut être requalifié en bail de locaux nus et être soumis à la loi du 6 juillet 1989.

concernant votre affaire, votre congé est nul faute d'avoir été réceptionné par votre locataire, et donc valablement notifié.

il vous reste la possibilité de le faire signifier par voie d'huissier. L'échéance de votre bail est lointaine!

pour ce qui est de la procédure de résiliation de bail, elle est possible sur la base des mêmes motifs sauf que c'est le code civil qui s'applique (article 1184, 1741, 1728). Le défaut

d'assurance quant à lui est sanctionné sur la base de l'article 1184 et 1741 du code civil.

sachez qu'une procédure de résiliation de bail puis d'expulsion dure en moyenne 10 à 12 mois si elle doit aller jusqu'à l'expulsion manu militari avec le concours de la force publique.

la procédure de validation de congé est plus courte mais vu l'échéance de votre bail, cela ne va pas changer grand chose.

l'avocat n'est pas obligatoire devant le Tribunal d'instance, ces procédures sont parfaitement maîtrisées par les huissiers de justice, le problème c'est que la résiliation n'est jamais acquise et est soumise dans votre affaire à l'appréciation souveraine du tribunal.

enfin qui ne risque rien n'a rien.

Par **Domil**, le **19/09/2010** à **12:52**

le date de début de bail est laquelle exactement ?

Est-ce que le bail mentionne la résiliation en cas de non paiement et pas d'assurance ? Si oui, dans quelles conditions ?

Il existe des modèles de commandement de payer à télécharger (même payant, c'est moins cher que de le faire rédiger par l'huissier)
par exemple, <http://www.net-iris.fr/contrat-expert/modele/47-commandement-de-payer-visant-la-clause-resolutoire-bail-meuble.php>

Enfin, voyez un huissier, demandez-lui ses tarifs avec et sans rédaction du commandement de payer.

Par **Christophe MORHAN**, le **19/09/2010** à **17:11**

vos bail peut effectivement contenir "une clause résolutoire" comme l'indique DOMIL.

pour autant, même en son absence, la procédure de résiliation reste possible: c'est la différence bien connue en l'assignation en constatation de la résiliation de bail si clause résolutoire et l'assignation en prononcé de résiliation du bail.

Si clause résolutoire, le commandement ou la sommation visant cette clause contrairement à ce que DOMIL écrit sera tarifé de la même manière et au même montant que cet acte soit rédigé par vous même ou par l'huissier de justice, pure perte de temps. En effet, le tarif exclut tout honoraire article 16 pour cet acte.

la tarification sera effectuée sur la base de l'acte figurant au n°75 du tableau I ou 40 du tableau I du tarif. (sommation de payer ou de faire)

la tarification prévue au tarif des huissiers pour le commandement de payer visant la clause

résolutoire ne peut s'appliquer, celle ci visant l'article 24 de la loi de 1989 (acte n° 44 du tableau).

En l'absence de clause résolutoire, une mise en demeure AR ou une sommation seront également indispensable en pratique avant la délivrance de l'assignation.

La rédaction des actes d'huissiers répond à un formalisme particulier, aussi je vous conseille de faire appel à un professionnel qui saura je l'espère vous épauler.

pour ce qui est de l'assignation, celle ci contrairement au commandement pourra donner lieu à de l'article 16, honoraire libre en sus de l'émolument prévue au tarif pour couvrir le travail de rédaction de celle-ci.

cordialement.

Par **Domil**, le **19/09/2010** à **17:40**

je n'ai jamais su m'y retrouver dans les honoraires d'huissier.

Par **jasomike**, le **23/11/2010** à **11:11**

AVIS A TOUS LES PROPRIETAIRES QUI ONT DES PROBLEMES AVEC DES LOCATAIRES, je suis propriétaire aussi, j'ai pris contact avec un avocat spécialiste de l'immo, il m'a donné un super conseil. j'ai déjà eu des problèmes avec des locataires causes suivantes : non paiement de loyer, trouble au voisinages, drogues, bail de 1 ans étudiant ou de 3 ans pour les non meubles, etc. . il m'a conseillé de ne signer que des baux de locations meublées saisonniers d'une période de 3 mois renouvelable avec accord du propriétaire écrit, donc inviolable, avec un dépôt de garantie de même valeur que le loyer que vous établissez, et un chèque de caution de clefs de même valeur que le loyer au cas où le locataire se décide à ne pas vous rendre les clefs mais qu'il ne faut en aucun cas encaisser (**obligation légale d'encaissement sous 7 jours**) , il sert à dédommager le propriétaire au cas où vous devriez changer vos serrures. Pour tous ceux qui penseront que la loi sur les expulsions, trêve hivernale, police, justice, frais d'avocat, problème de violence avec locataire leur ferait peur et bien pour tous les propriétaires n'ayez aucune crainte car ce type de baux de location meublées saisonniers sont imparrable et tombe sous la loi du code civil Arrêté du 28 novembre 1975 modifié et Arrêté du 1 avril 1997 et s'apparente à une location type maison de vacances dans le sud, mobilhome etc. (exemple : vous réservez une location dans le sud de la France pour une période allant de samedi 12h à samedi 12 de la semaine suivante idem pour les baux de location saisonnier et rien ne vous empêche de le faire. Vous pouvez acheter ce genre de baux auprès de l'union nationale de la propriété immobilière organisme officiel (UNPI sur le net). Si vous désirez que je vous donne quelques conseils pour vos litiges locataires propriétaires n'hésitez pas à me laisser des messages, je me ferai un plaisir de vous aider. à + bis à tous.

Par **Domil**, le **20/01/2011** à **21:24**

Faire une location saisonnière de 3 mois exige des démarches (on ne loue pas en saisonnier sans autre forme de procès). N'importe quel juge requalifiera le bail normal et vous serez marron.

Par **Christophe MORHAN**, le **20/01/2011** à **22:15**

Tout à fait d'accord avec DOMIL, les "Y a qu'à", "on m'a dit" on en voit pleins tous les jours.

idem dans le même style, la requalification des meublés en bail loi de 1989 dans un procédure de résiliation de bail pour défaut de paiement de loyers, ça peut faire très très mal= irrecevabilité de la demande en général pour non respect de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 (car non respect du délai de 2 mois-absence de dénonce au préfet).
Il ne suffit pas d'acheter le modèle de bail en papeterie pour que le régime de ce bail s'applique.

Par **fmfmfm**, le **03/07/2011** à **17:20**

Bonjour,

Torjana, pourriez-vous me contacter à cette adresse : fmagnenou@rmc.fr ?

Cordialement.

Par **POLMS**, le **01/09/2011** à **16:32**

Appelez la chambre syndicale des propriétaires (UNPI), c'est une association qui défend et représente et conseille les propriétaires bailleurs. Des juristes pourront certainement vous conseiller et vous aider (03 83 32 93 10)

Par **pauline62**, le **16/10/2012** à **15:55**

bonjour, mes parents sont propriétaire d'une maison ils ont un soucis avec leur locataire depuis le début! il payé sont loyer par rapport a la CAF, a l'heure d'aujourd'hui le locataire a déménagé dans une autre maison mais garde la maison pour stoker ses meubles, il ne paye plus ses loyers et n'a toujours pas fait sa lettre pour rendre la maison. que peuvent ils faire?
merci