



Loyers impayés par le locataire

Par **johnji**, le **15/04/2025** à **03:06**

Bonjour, mon locataire refuse de me payer les 5 mois de loyer restants jusqu'au 1er septembre 2025 car il conteste le congé pour reprise qu'il a signé. Si je ne renonce pas à mes loyers devant huissier, il porte l'affaire en justice pour congé abusif et refuse de partir au 1er septembre. Mon avocat m'a dit que la lettre de congé est conforme mais s'il refuse de payer, il vaut mieux essayer de trouver un terrain d'entente quitte à perdre quelques mois de loyers pour qu'il parte le 1er septembre. Car la procédure coûtera plus cher que les loyers impayés. On vit dans un monde de fou! Comment ne pas péter un câble ? C'est pour ça que les proprios ne veulent plus louer.

Par **Isadore**, le **15/04/2025** à **06:35**

Bonjour,

Vous avez tout à fait le droit de refuser le conseil de votre avocat et de lancer si nécessaire la procédure pour loyers impayés.

Si votre avocat vous dit que le congé est valide, vous pouvez toujours rétorquer au locataire que s'il lance une procédure abusive vous veillerez à faire mettre à sa charge tous vos frais et à vous faire indemniser.

Financièrement vous pourriez vous y retrouver à terme si le locataire est condamné.

En revanche vous avez un risque qu'il ne libère pas les locaux en septembre et qu'il faille le déloger par voie juridique, soit directement soit en demandant une lourde indemnité d'occupation.

Je ne sais pas à quel point il est important pour vous de récupérer sans traîner votre logement.

Si vous acceptez la demande du locataire, ajoutez une clause stipulant qu'elle sera caduque si le locataire n'a pas déblayé le dernier jour du bail ou s'il y a des dégradations dans l'appartement lors de l'état des lieux. Ajoutez que les loyers en question devront être séquestrés chez le commissaire de justice en question. Et enfin ajoutez que si le locataire reste au-delà de la fin du bail il vous devra une indemnité d'occupation équivalente au triple

du loyer.

Ceci vaut évidemment si votre locataire est solvable et donc a des biens ou revenus saisissables.

Par **janus2fr**, le **15/04/2025 à 06:39**

[quote]
car il conteste le congé pour reprise qu'il a signé

[/quote]
Bonjour,

Pouvez-vous préciser ? Un locataire n'a, normalement, pas à signer un congé pour reprise émis par son bailleur...

Par **johnji**, le **15/04/2025 à 08:37**

Bonjour,

Je lui ai remis en main propre contre signature.

Par **Cousinnestor**, le **15/04/2025 à 08:39**

Hello !

John quel argument(s) votre locataire avance-t-il contre la validité* du congé pour reprise que vous lui avez signifié ?

* <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Peut-être pivez-vous tenter une conciliation** amiable pour nouer le dialogue et régler le différend ?

** <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>

A+

Par **johnji**, le **15/04/2025 à 08:59**

Bonjour, en fait c'est plus compliqué que ça. Il m'appelle dans la matinée du 8 avril pour me dire qu'il a trouvé un logement et que le nouveau propriétaire lui demande une attestation comme quoi c'est un bon locataire ect et comme je lui avais parlé (à tort) que je comptais hébergé mon frère gratuitement avec moi de manière temporaire le temps qu'il se relogé, il m'a demandé de le préciser dans l'attestation (j'aurais du me méfier). Du coup quand je lui donné cette attestation, il a caremment changé d'attitude en me disant que je n'avais pas le droit et que je pouvais m'asseoir sur les loyers restants devant huissier, sinon tribunal, occupation du logement au delà du 1er septembre. Bref la misère, alors que le logement que je reprend deviendrais ma résidence principale et non une sous location déguisée, vous me suivez?

Ce logement est divisé en 2 parties, une que j'habite et l'autre que je loue à mon locataire. Au 1er septembre, je comptais en faire qu'une seule unité après travaux comme résidence principale.

Je l'avais bien spécifié dans la 1ere lettre de reprise que je souhaitais plus d'espace habitable sans préciser que j'allais faire des travaux. Voilà! J'espère avoir été le plus clair possible. Pour mon avocat cette attestation ne remet pas en cause le congé pour reprise. Reste à savoir si je veux entamer une procédure ou pas, c'est à moi de voir m'a t'il dit. Pour l'instant "ne faites rien" jusqu'à fin avril, après on avisera, je le cite. Il a 2 mois de retard de loyers pour le moment, une partie du loyer de mars et le mois d'avril.

Par **Pierrepauljean**, le **15/04/2025** à **09:32**

bonjour

vous ne pouvez pas à la fois poursuivre en recouvrement d'impayés + la clause résolutoire et délivrer un congé pour reprise

s'agit il d'un bail en vide ou en meublé?

il va falloir montrer vos documents à un avocat spécialisé car il n'est pas certain que votre congé pour reprise soit valable.....sans compter avec ce que vous avez écrit sur cette attestation

Par **johnji**, le **15/04/2025** à **09:38**

Bonjour,

Il s'agit d'un meublé.

Le congé pour reprise a été signé bien avant qu'il menace de ne plus payer les loyers. Pour mon avocat, cette attestation (de chantage) ne remet pas en cause le congé. Mais il vaudrais mieux d'après mon avocat un arrangement amiable qu'un procès interminable possible dont je suis pas sûr du résultat malgré tout. Je n'ai encore rien décidé.

Par **Pierrepauljean**, le **15/04/2025 à 11:04**

peut être vaudrait t il mieux essayer de recouvrer les loyers, annuler le congé

et le faire délivrer l'an prochain par un commissaire de justice

Par **johnji**, le **15/04/2025 à 11:29**

Bonjour,

J'ai posé la question à mon avocat

Merci

Par **Lingénu**, le **15/04/2025 à 12:07**

Bonjour,

[quote]

vous ne pouvez pas à la fois poursuivre en recouvrement d'impayés + la clause résolutoire et délivrer un congé pour reprise[/quote]

Pourquoi ?

Par **janus2fr**, le **15/04/2025 à 13:04**

Bonjour,

Votre congé n'est pas très clair. Vous avez donné congé pour reprise par vous même et vous avez ensuite écrit à votre locataire que son logement servira à héberger votre frère, c'est bien ça ?

Il y a donc un doute sur le repreneur, votre congé n'est valable que si vous reprenez le logement à titre de résidence principale.

En revanche, votre locataire ne peut pas arguer du congé frauduleux tant qu'il n'a pas quitté le logement. C'est seulement à ce moment qu'il pourra vérifier si vous habitez bien vous-même dans son ex-logement.

Par **johnji**, le **15/04/2025** à **13:18**

Bonjour, Je compte bien en faire ma résidence principale. La maison est divisée en 2 part, une je loue et une que j'habite. Après travaux je veux en faire un logement unique en une seule unité et seulement après j'hébergerais mon frère chez moi.

Par **janus2fr**, le **15/04/2025** à **15:34**

[quote]

Après travaux je veux en faire un logement unique en une seule unité et seulement après j'hébergerais mon frère chez moi.

[/quote]

Dans ce cas, il n'était vraiment pas utile de parler à votre locataire de votre frère. Il fallait simplement lui dire que vous réunissiez les 2 lots en un seul pour en faire votre résidence principale.

N'oubliez-pas que dans la lettre de congé, vous devez : (extrait de la loi 89-462, article 25-8) :

[quote]

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, **le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.**

[/quote]

Par **johnji**, le **15/04/2025** à **15:41**

Je sais, il s'est servi de ça pour contester le congé. Il m'a manipulé. Il a 2 mois pour contester. D'après mon avocat le congé reste conforme.

Par **Pierrepauljean**, le **15/04/2025** à **15:49**

non

il n 'a pas 2 mois pour contester le congé ::

il lui suffit de rester dans les lieux au 1er septembre et c'est vous qui devrez assigner en validation de congé et expulsion.....et vous serez dans la partie hivernale

si vous éiez passé par un commissaire de justice, il vous l'aurait expliqué

être bailleur, c'est un métier

Par **janus2fr**, le **15/04/2025 à 15:54**

[quote]

être bailleur, c'est un métier

[/quote]

Pas forcément un métier, nous sommes de nombreux bailleurs "amateurs" en France...

Par **johnji**, le **15/04/2025 à 16:04**

<https://www.unpeudedroit.fr/delai-pour-contester-un-conge-pour-reprise/#:~:text=La%20m%C3%A9diation%2C%20moins%20co%C3%BBteuse%20et,temps%20pr%C3>

Par **Pierrepauljean**, le **15/04/2025 à 16:04**

"amateurs" peut être ...mais "éclairés"

Par **janus2fr**, le **15/04/2025 à 18:42**

Je confirme ce qui a été dit plus haut, le délai de 2 mois pour contester n'existe dans aucun texte. C'est une invention de l'article cité.

Par **Cousinnestor**, le **16/04/2025 à 06:34**

Hello !

Le délai de contestation possible d'un congé pour reprise ou vente est plutôt de 3 ans (cf 3.2 de TERL1711455A).

Par contre mais dans un contexte de congé pour vente, il existe bien un délai de 2 mois, c'est celui de la durée de validité de l'offre d'achat du bien faite au locataire (cf II de l'art .15 de la loi 89-462).

