



## Non paiement de loyers du locataire

Par **Lea De Choqueuses**, le **10/08/2011** à **20:38**

Bonjour,

Je loue actuellement ma maison et passe par une petite agence de location pour cela.

Mes derniers locataires, ayant un bail se terminant en Avril ont demandé une prolongation de celui-ci jusqu'au mois de Juin via mon agence.

N'y voyant aucun problème, j'ai donc approuvé de mon côté aussi.

Depuis, ces locataires n'ont versé aucun loyer à l'agence et sont parti comme convenu au mois de juin en laissant ma maison dans un état critique.

Je souhaiterais savoir vers qui me retourner afin que ces mois de loyers impayés me soient reversés, en sachant que mon agence n'a souscrit aucune assurance (selon eux) pour non paiement de loyer.

je vous remercie d'avance pour votre aide.

Lea.

Par **Claralea**, le **13/08/2011** à **11:05**

[citation]en laissant ma maison dans un état critique.[/citation]

Faites venir un huissier pour faire l'etat des lieux de sortie en contradiction avec celui d'entrée, cela vous sera utile pour la suite

[citation]mon agence n'a souscrit aucune assurance (selon eux) pour non paiement de loyer.[/citation]

Vous devez bien savoir si vous payez cette assurance dans leur prestation, regardez vos contrats

[citation]Depuis, ces locataires n'ont versé aucun loyer [/citation]

Pendant ces deux mois, ils etaient donc locataires sans titre, ce qui ne les exempte pas de payer le loyer. Il va falloir que vous sachiez où les joindre et ensuite les poursuivre pour vous faire payer ces 2 mois plus la reparation des degats

Par **Domil**, le **13/08/2011** à **11:56**

[citation]locataires sans titre[/citation] occupants sans titre

[citation]de payer le loyer[/citation]une indemnité d'occupation

Par **Claralea**, le **13/08/2011** à **16:47**

Je me sens pistée ;)

Par **Domil**, le **13/08/2011** à **16:53**

Non, c'est pour venger tes enfants, je suis sûre que tu n'arrêtes pas de les reprendre quand ils ne disent pas le bon mot :)

Par **Christophe MORHAN**, le **13/08/2011** à **20:03**

je suis dubitatif, le fait d'avoir laissé les locataires en place à l'issue du bail de 3 ans, pour moi un nouveau bail repart.

faire un état des lieux par voie d'huissier, oui, c'était indispensable mais presque 2 mois après...

pour les loyers, la procédure la plus simple est la requête en injonction de payer devant le Tribunal d'instance (matière locative)

Par **Domil**, le **13/08/2011** à **20:09**

[citation]je suis dubitatif, le fait d'avoir laissé les locataires en place à l'issue du bail de 3 ans, pour moi un nouveau bail repart. [/citation]pas s'il y a eu congé et pas s'il n'y a pas eu délivrance de quittance attestant d'un loyer payé

Par **Claralea**, le **13/08/2011** à **20:28**

[citation]Non, c'est pour venger tes enfants, je suis sûre que tu n'arrêtes pas de les reprendre quand ils ne disent pas le bon mot :)[/citation]

C'est vrai en plus :))) Mais comme ça, juste en passant, sans les persécuter, du coup, toutes

petites elles avaient déjà un bon vocabulaire

Par **Christophe MORHAN**, le **14/08/2011 à 10:53**

Bonjour, à aucun moment on nous indique qu'un congé a été notifié ...

dixit:

Mes derniers locataires, ayant un bail se terminant en Avril ont demandé [fluo]une prolongation de celui-ci jusqu'au mois de Juin via mon agence[/fluo]

ils ne sont donc pas occupant sans droit ni titre à moins de passer sous silence l'accord du bailleur...qui au passage réclame bien un loyer.

LYSEL disait "on lie les boeufs par les cornes et les hommes par la parole" mais il est vrai parfois elle ne vaut pas grand chose aujourd'hui.

Par **Domil**, le **14/08/2011 à 11:38**

[citation]Mes derniers locataires, ayant un bail se terminant en Avril ont demandé une prolongation de celui-ci jusqu'au mois de Juin via mon agence[/citation] c'est pour ça que je dis "s'il y a eu congé"

[citation]ils ne sont donc pas occupant sans droit ni titre à moins de passer sous silence l'accord du bailleur...qui au passage réclame bien un loyer. [/citation] oui, mais c'est un abus de langage. Sauf à avoir délivré une quittance, une somme payée après la fin d'un bail quand les locataires restent en place est une indemnité d'occupation (c'est comme quand on rend les clés en retard par exemple)

Par **Christophe MORHAN**, le **14/08/2011 à 19:48**

sauf s'il y a bail, ce qui pour moi est le cas car le maintien dans les lieux a été autorisé par l'agence mandataire du bailleur, nouveau bail de 3 ans ou bail précaire.

a priori, les loyers sont impayés sur cette période donc pas de quittance.

***Le bail précaire n ' existe qu ' en droit commercial***

***Si congé donné , il existe bien un nouveau bail verbal ( occupation contre loyer ) , qui vu son objet est soumis à la loi de 89***