



Locataire loyers impayés

Par Mastho

Bonjour à tous,

Je viens me renseigner vis-à-vis de la situation de mon frère.

Ce dernier a mis en location son appartement assez récemment à un locataire qui semble très sûrement se diriger dans le non paiement de ses loyers (juste avant la trêve hivernale étonnamment).

Pour résumé, ne paie plus à date, fait traîner les choses, essaie de séparer en plusieurs fois les paiements, ment sciemment, refuse de répondre au téléphone et j'en passe, ce qui fait beaucoup pour seulement 3 mois de location.

Ma réflexion est la suivante, la voie légale n'est pas envisageable, paiement de frais juridiques onéreux, loyers non perçus et bien évidemment la fameuse trêve jusqu'en mars.

Au vu de la loi française, si j'occupe MOI même ce logement en tant que "squatteur", qu'est ce que je pourrais risquer ainsi que mon frère et est-ce que cela pourrait solutionner la situation ?

Le locataire est en vacances jusqu'au 3 novembre d'après ses dires, donc le changement de serrure peut se faire avec les fameux 48h qu'on a tous entendu. Nous sommes en pleine réflexion sachant qu'il s'est engagé à payer le loyer du mois dernier ce 25 mais on attend de voir si une fois ceci est parole en l'air.

Je vous remercie par avance pour l'aide apportée, effectivement nous ne sommes pas forcément sur la voie classique dite légale mais en utilisant la loi actuelle, un peu comme le niçois qui fait l'actualité.

Par yapasdequoi

Bonjour

Ce que vous envisagez est puni par la loi.

Code pénal 226-4

L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.

Constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ma réflexion est la suivante, la voie légale n'est pas envisageable...

Il faudra bien l'envisager parce que c'est la seule possible.

Si vous squattez, vous commettrez un délit puni de trois ans de prison et de 45 000 ? d'amende : article 226-4 du code pénal.

Le locataire évincé de cette manière portera plainte et sera réintégré dans le logement qu'il ait payé son loyer ou non.

Si votre frère ne veut pas accepter les risques de l'investissement locatif, il peut vendre et investir dans la pierre-papier.

Par Mastho

Yapasdequoi, Nihilscio,

Je vous remercie pour vos retours, je me doutais un peu que ça n'aurait pas été aussi simple mais avec l'actualité liée à toutes ces histoires de "squatteur", il y avait peut-être quelque chose à jouer là-dessus.

Nihilscio, bien évidemment qu'il y a des risques lié à cet investissement, cependant quand cela intervient dès le début du bail, avant la trêve hivernale avec un menteur avéré dont la loi est protectrice, on cherche des solutions alternatives.

Bonne journée à vous deux.

Par Isadore

Bonjour,

Le "problème" est que désormais les squatteurs (occupants entrés illégalement) sont de moins en moins protégés. La loi a été considérablement durcie ces derniers temps. Dans votre cas vous pourriez cumuler les délits. Désormais la trêve hivernale ne s'applique plus aux squatteurs, donc le locataire pourrait aisément vous faire coller à la porte en plein hiver.

Ces "fameuses 48 heures qu'on a tous entendu" ont disparu avec les réformes qui ont renforcé la protection des occupants légitimes des lieux, au premier chef les propriétaires mais aussi les locataires qui pouvaient être spoliés de leur logement par des intrus. Les associations de propriétaires ont vigoureusement défendu ces réformes.

Désormais, 48 heures, c'est le délai qu'a le préfet pour décider ou non d'enjoindre aux squatteurs de quitter les lieux, sous peine d'être expulsés de force :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35254]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35254
[url]

Votre frère n'a demandé ni caution (je ne parle pas du dépôt de garantie, mais du "garant"), ni pris d'assurance loyer impayé ?

Sur un plan financier, si le bailleur n'a pas la capacité d'affronter quelques mois d'impayés ni d'avancer les frais d'une procédure contre son locataire, il a intérêt à vendre son bien. Cela veut dire qu'il n'est pas apte à assumer les risques liés à la location.

En effet, outre les loyers impayés, il y a tous les soucis qui peuvent survenir et rendre le logement indécent : si le logement est neuf les malfaçons (ce qui veut dire procédure contre le constructeur ou son assurance), s'il est ancien divers travaux à effectuer, une chaudière qui tombe en panne à changer...

Même avec un locataire de bonne foi et solvable, un bailleur peut vite se retrouver en devoir d'avancer des frais considérables.

Dans le cas de votre frère, si son locataire est solvable (ou sa caution), la trêve hivernale n'est pas un problème. Le locataire ne pourra pas être expulsé rapidement (de toute façon la procédure est longue), en revanche il peut être saisi. La trêve hivernale ne protège pas les biens et revenus saisissables d'une décision de justice.

Votre frère a-t-il une protection juridique susceptible de couvrir les frais de procédure, parfois incluse avec une assurance propriétaire non occupant ?

Par Mastho

Bonjour Isadore,

Merci beaucoup pour ce message très complet et clair. Je lui en fais part pour notamment savoir s'il avait bien pris une protection juridique préalable.