



Héritage d'une maison. Loyers d'habitation impayés

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai hérité, en juin 2008, d'une maison dans laquelle il y avait déjà une locataire, une dame d'environ 60 ans. C'est la mère de cette locataire qui avait signé le bail en 2001, bail repris par sa fille en 2002, après le décès de cette dernière. Ma mère n'avait pas fait de travaux dans cette maison depuis longtemps et la maison n'est pas aux normes (électricité, gaz). Par contre le loyer n'a jamais été augmenté non plus depuis 2001.

D'autre part, le bail est resté au nom de ma mère et je n'habite pas en France, ce que la locataire ne savait pas, les loyers étant versés directement sur mon compte bancaire français. J'ai visité les lieux en décembre 2008 pour évaluer l'état de la maison et déterminer les travaux urgents à faire. J'ai donné mon accord pour des travaux majeurs en février 09 - qui n'ont toujours pas été faits, la locataire n'étant pas très coopérative.

Suite à ma visite de décembre, et sans me prévenir, la locataire n'a pas payé deux mois de suite, (15 janvier au 15 février 2009 ; 15 février au 15 mars 2009).

Elle m'a tenue responsable du coût élevé de son chauffage, les fenêtres n'étant pas de double vitrage. En conséquence, elle m'a demandé une réduction de loyer de 75 % jusqu'à ce que je change les dites fenêtres et porte de cuisine. J'ai accepté, pensant qu'il était mieux d'avoir un petit loyer que pas de loyer du tout.

Malgré cette réduction, deux autres mois au loyer réduit n'ont pas été payés (15 avril au 15 mai 2009 ; 15 juin au 15 juillet 2009). Je l'ai contactée par courrier électronique (seul moyen pour la joindre). Elle dit ne pas comprendre pourquoi sa banque ne m'a pas viré les fonds... Déjà une semaine de cette correspondance, et depuis, rien. Son bail se termine en juin 2010. Je ne veux pas signer un nouveau bail avec une personne aussi peu fiable et envisage de reprendre la maison pour moi (vacances) et d'y loger un de mes oncles de temps en temps.

Quelle est la solution la moins coûteuse, la plus efficace pour régler cette situation au mieux de mes intérêts. Que me conseillez-vous ?

Merci

Par Visiteur

Chère madame,

Malgré cette réduction, deux autres mois au loyer réduit n'ont pas été payés (15 avril au 15 mai 2009 ; 15 juin au 15 juillet 2009). Je l'ai contactée par courrier électronique (seul moyen pour la joindre). Elle dit ne pas comprendre pourquoi sa banque ne m'a pas viré les fonds... Déjà une semaine de cette correspondance, et depuis, rien. Son bail se termine en juin 2010. Je ne veux pas signer un nouveau bail avec une personne aussi peu fiable et envisage de reprendre la maison pour moi (vacances) et d'y loger un de mes oncles de temps en temps.

Quelle est la solution la moins coûteuse, la plus efficace pour régler cette situation au mieux de mes intérêts. Que me conseillez-vous ?

Si vous souhaitez une solution peu coûteuse mais efficace, le mieux est de tout faire pour éviter la justice. A ce titre, je vous invite à attendre patiemment juin 2010 pour reprendre votre logement, quitte à abandonner les quelques loyers que la locataire s'abstiendrait de payer.

Pour pouvoir récupérer votre logement, vous devez envoyer, au moins 6 mois avant la date d'échéance du contrat, un préavis par lettre recommandée AR mentionnant votre souhait de ne pas renouveler le contrat et le motif de reprise du logement par le bailleur.

Si en sus, vous voulez récupérer les loyers que la locataire ne vous a pas versés, vous pouvez engager une action

devant le tribunal d'instance sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je trouve votre réponse un peu courte...

Jusque juin 2010, ça fait presque un an de loyers impayés. Je ne trouve pas que ce soit une solution très peu coûteuse !!

D'autres personnes m'avaient conseillé de lui envoyer une mise en demeure pour lui réclamer les quatre mois de loyers impayés et l'avertir de la résiliation de son bail en cas de non-paiement dans un délai de 3 mois.

Quels seraient les conséquences et les coûts de cette option, (tout en reprenant la maison à l'échéance du bail) ? Et d'autre part, puis-je loger un de mes oncles une fois la maison reprise pour mon usage personnel. Peut-il me payer un loyer quand il restera dans cete maison ?

Merci

Par Visiteur

Chère madame,

Je trouve votre réponse un peu courte...

Jusque juin 2010, ça fait presque un an de loyers impayés. Je ne trouve pas que ce soit une solution très peu coûteuse !!

A ce moment précis, rien ne m'indiquait qu'elle arrêterait de payer son loyer jusqu'à la fin. En outre, je n'ai pas clôturé la question justement pour que vous apportiez des précisions éventuelles. J'ai besoin de bien cerner une situation avant de délivrer une quelconque information.

D'autres personnes m'avaient conseillé de lui envoyer une mise en demeure pour lui réclamer les quatre mois de loyers impayés et l'avertir de la résiliation de son bail en cas de non-paiement dans un délai de 3 mois.

Oui, c'est possible sauf que la résiliation doit nécessairement être constaté par un tribunal et qu'ensuite il faut procéder à une expulsion. Cela ne dure jamais moins d'un an avec en prime, un aller retour entre le tribunal et l'huissier de justice. Je doute que cette solution soit forcément préférable.

Et d'autre part, puis-je loger un de mes oncles une fois la maison reprise pour mon usage personnel. Peut-il me payer un loyer quand il restera dans cete maison ?

Non, ce n'est pas possible. Soit vous reprenez la maison pour vous, votre conjoint, vos descendant ou ascendants en ligne directe. Maintenant, le locataire ne disposant d'aucun moyen juridique pour vérifier ce que vous allez faire ultérieurement de la maison, je n'ai personnellement jamais assisté à d'action en justice de l'ancien locataire sur ce point. Encore plus, si vous laissez votre noms sur la boîte postale...

Très cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

Dans le cas où cette locataire ne paie pas son loyer pendant un an, en attendant que j'ai le droit de reprendre ma maison (ce qu'elle s'apprête certainement à faire car c'est une filoute), quels sont les recours auxquels j'ai accès pour

me faire payer ces 16 mois de loyers et quels genre de frais cela peut-il m'occasionner ?

Dans le cas où elle ne payerait pas ses loyers pendant un an, vous pouvez saisir le tribunal d'instance en vue d'obtenir une décision de justice condamnant votre locataire à vous verser vos loyers sur le fondement de l'article 1147 du Code civil. Il n'y a pas de frais supplémentaire, encore plus si vous ne prenez pas d'avocat.

D'autre part, puis-je pour reprendre ma maison, en plus de vouloir reprendre la maison pour mon usage personnel, invoquer qu'elle n'a pas payé son loyer depuis x mois ?" Merci d'avance Je réévaluerai la note après votre réponse

Oui, tout à fait, le non paiement du loyer est une cause de résiliation du bail. Maintenant, on en revient toujours au même problème. Si la locataire refuse de partir, vous devrez alors faire procéder à une expulsion en saisissant la justice.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci .
Dans ma question précédente, je voulais dire "est-ce que le fait qu'elle ne paie pas ses loyers ajoute à mon pouvoir de reprendre la maison pour mon usage personnel (je n'ai ni enfants ni parents) ou bien cela est-il considéré comme deux choses distinctes et sans lien ?

Par ailleurs j'ai appris que cette locataire a fait une demande d'aide sociale auprès du gouvernement (pour l'aider entre autres à payer son loyer) et qu'elle l'a reçue. Cela me donne-t-il un recours supplémentaire ou pas du tout ?

Merci d'avance

Par Visiteur

Chère madame,

est-ce que le fait qu'elle ne paie pas ses loyers ajoute à mon pouvoir de reprendre la maison pour mon usage personnel (je n'ai ni enfants ni parents) ou bien cela est-il considéré comme deux choses distinctes et sans lien ?

Cela est considérée comme deux choses distinctes: Vous pouvez résilier soit pour reprendre le bail pour vous, soit parce que le locataire a manqué à ses obligations. Ces deux choses bien distinctes.

Par ailleurs j'ai appris que cette locataire a fait une demande d'aide sociale auprès du gouvernement (pour l'aider entre autres à payer son loyer) et qu'elle l'a reçue. Cela me donne-t-il un recours supplémentaire ou pas du tout ?

Qu'entendez vous par recours supplémentaire? Cela vous permettra de pratiquer une éventuelle saisie pour vous faire payer vos loyers, mais cela ne vous évitera pas un éventuel procès!

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci