



## Loyers Impayés - Procédure à l'amiable.

-----  
Par Sagou

Bonjour,

Ma mère est propriétaire d'un appartement qu'elle loue en bail meuble depuis mai 2020 à quelqu'un nous connaissons. ( il s'agit de la personne dont l'entreprise avait fait les travaux de l'appartement, à l'époque )

Pendant l'année 2020 et l'année 2021 se sont à peu près passés correctement, les loyers étant payés à quelques exceptions.

Mais, depuis fin 2021, début 2022, le locataire ne paye pratiquement plus son loyer .

Si bien que sa dette à ce jour s'élève à environ 5200 euros.

Comme nous connaissons le locataire, nous n'avons pas encore fait de démarches officielles concernant le recouvrement des loyers et nous l'avons eu au téléphone plusieurs fois : il a des problèmes avec son entreprise, visiblement il a plein de factures impayées de la part de ses clients, il travaille mais les gens ne paient pas . À cela s'ajoute tout un tas de problèmes personnels.

Nous avons donc décidé de mettre fin au bail pour début janvier 2023, nous avons fait le courrier recommandé avec accusé de réception, il part aujourd'hui .

Par contre je ne sais pas trop comment m'y prendre pour les loyers impayés . Je sais très bien qu'il ne pourra pas payer si on lui fait une injonction de payer, et nous voudrions plutôt le faire à l'amiable, avec une reconnaissance de dette par exemple. Nous avons bien sûr toutes les quittances de loyer avec les impayés ainsi que le bail.

Quel type de lettre devrions nous lui envoyer ? Une proposition de reconnaissance de dette ou autre ?

C'est une erreur d'avoir pris comme locataire quelqu'un qu'on connaît.

Nous sommes compréhensifs face à sa situation, mais nous voudrions régler ça au plus vite.

Qu'il libère l'appartement en janvier 2023 car nous voudrions vendre cet appartement .

À votre avis, quelle serait la meilleure option pour nous ?

Nous sommes un peu perdus .

Merci d'avance et bonne journée .

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Nous avons bien sûr toutes les quittances de loyer avec les impayés ainsi que le bail.

Que voulez-vous dire ? Si vous avez donné des quittances de loyer pour des loyers n'étaient pas payés, vous avez fait cadeau des impayés au locataire.

Abstraction faite de la question des quittances, vous pouvez convenir d'un échéancier. Vous discutez avec le locataire et vous mettez par écrit ce que vous avez convenu si vous parvenez à un accord. On ne peut rien vous dire d'autre.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a pas besoin d'une reconnaissance de dette. Le bail suffit.

Vous avez 3 ans pour réclamer les impayés.

Il aura du mal à se reloger en location s'il n'a pas ses 3 dernières quittances.

Vous avez des demandes contradictoires. Soit vous voulez être conciliant et dans ce cas vous lui proposez un échéancier. Soit vous réclamez la dette en une seule fois et vous espérez qu'il ne soit pas insolvable.

Ou encore vous lui en faites cadeau ... SAUF QUE : le fisc pourrait vous imposer sur les loyers non perçus (en soupçonnant que vous ne déclarez pas des sommes reçues en liquide...)

Contactez un huissier.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

@Nihilscio

Citation :

Nous avons bien sur toutes les quittances de loyer avec les impayés ainsi que le bail.

Que voulez-vous dire ? Si vous avez donné des quittances de loyer pour des loyers n'étaient pas payés, vous avez fait cadeau des impayés au locataire.

Sagou vous dit "nous avons ... les quittances".

S'ils les ont, c'est qu'ils ne les ont pas données. Un bailleur organisé prépare ses quittances à l'avance quand il émet son appel de loyer.

Pour la reconnaissance de dette avec échéancier, inspirez-vous des modèles que vous trouverez sur le net. Il faudra aussi prévoir le cas où un règlement prévu n'est pas honoré.

-----  
Par Nihilscio

Sagou vous dit "nous avons ... les quittances".

S'ils les ont, c'est qu'ils ne les ont pas données.

Non.

Une quittance est un reçu. C'est l'acte par lequel on reconnaît avoir reçu un paiement. Tant que la quittance n'a pas été envoyée, il n'y a pas de quittance. "nous avons ... les quittances" signifie : "nous avons conservé copies des quittances que nous avons envoyées".

-----  
Par Sagou

Oui c'est pas tres clair : sur les quittances il y a a chaque fois le montant des impayes qui s'additionnent .  
Donc a chaque nouvelle quittance, il y a un montant qui grossi .

-----  
Par Sagou

Il a les quittances aussi .

C'est un modele de quittance qui recapitule a chaque fois les montant recus .

Donc on voit bien les impayes quand il y a ecrit "0" sur le montant recu .

-----  
Par Sagou

Si vous voulez : sur la derniere quittance il nous doit 5200 euros . Voila . J'ai pas accepte de lui faire cadeau des loyers du coup .. J'ai bon ?

Et non on a pas ete tres concencieux en effet .

La vie parfois nous fait passer outre des choses .

C'est pas bien mais maintenant on essaie de faire avec ce qu'on a .

Bien a vous.

-----  
Par Nihilscio

Merci, c'est clair. Vous n'avez pas commis l'erreur que commettent parfois certains bailleurs.

-----  
Par Sagou

Ha oui d'accord . Bah j'ai des amis qui ont ce genre de probleme alors je me suis inspire de leurs quittances du coup

-----  
Par Sagou

Non mais oui on vas lui proposer un paiement echelonne ca me parrait pas mal .