



## Non-paiement suite à un recours à la commission de surendettement

-----  
Par eInI

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un bien suite au décès d'un parent.

Étant étudiante et à revenus modestes, je loue cet appartement à un couple de retraité maintenant septuagénaire. Mes locataires ont pris plusieurs mois de retard à partir de novembre. Après plusieurs relances, et par l'intermédiaire d'une agence de location qui s'occupe de l'administration, les locataires m'ont proposé un arrangement pour payer les arriérés en février, que j'ai accepté.

J'ai maintenant informé qu'ils ont soumis un dossier de surendettement qui a été admis comme recevable. La dette qui m'est due est donc mis en pause pour 2 ans le temps que le dossier soit examiné. Cependant, les locataires ont un retard de paiement pour mai, alors que leur dossier a été soumis en février et accepté en avril. Je crois comprendre que, si les dettes antérieures au dépôt du dossier ne sont pas redevables actuellement, tout loyer ultérieur l'est. Je crois aussi comprendre que malgré l'âge des locataires, le non-renouvellement du bail ou l'expulsion est possible pour non-paiement. Je me demande s'il est possible d'avoir recours à ces deux dernières pour non-paiement ultérieur au dépôt du dossier, bien que le dossier soit en cours.

Leur garant, la fille du couple, ne répond pas à mes messages.

Merci bien :)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez une agence de gestion locative ? Elle doit avoir les connaissances juridiques suffisantes pour traiter ce cas (et elle est payée pour...)

Ensuite il vous faut prendre un avocat parce que résilier un bail pour impayés et expulser des personnes de cet âge (locataires protégés) nécessite une procédure au tribunal.  
Comptez au moins 2 ans.

Puisque la justice a décidé qu'ils ne sont pas redevables de leur loyer (sic), vous pouvez saisir la préfecture qui devra payer à leur place ou les reloger.  
Le rôle des bailleurs privés n'est pas de pallier aux insuffisances de l'Etat à loger les personnes en précarité.

Mais il vous faut déjà un avocat...

-----  
Par AGeorges

Bonsoir eInI,

La loi ELAN a apporté quelques modifications règlementaires aux relations bailleur-locataires liées à un surendettement.

Par exemple, si le dol que vous subissez est déjà conséquent, vous pouvez intervenir dans la procédure.  
Vous trouverez des précisions dans le code de la consommation vers les articles L.330 et R.331 et suivants.

Sinon, vous avez raison, la situation de surendettement acceptée ne porte effet que sur le passé. Continuer, après, à ne pas payer le loyer n'est pas autorisé.

-----  
Par yapasdequoi

Leur garant, la fille du couple, ne répond pas à mes messages.

Des "messages" sont insuffisants.

Il faut lui adresser dès à présent soit un courrier RAR réclament les loyers dus, ou mieux un commandement de payer via un commissaire de justice (huissier).

Ne tardez pas parce que la dette qui se creuse risque de ne pas être payée non plus.

La démarche en détail est expliquée ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272[/url]

L'assistance d'un avocat spécialisé serait utile, car cette procédure est longue et semée d'embûches...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Lorsque le locataire ne paie plus son loyer et que la caution ne paie pas pour lui, il faut en passer par le tribunal pour qu'il prononce la résiliation du bail.

La procédure commence par une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception puis une assignation délivrée par huissier.

L'articulation avec une procédure de surendettement est assez compliquée. C'est détaillé à [url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006069565/LEGISCTA000037650142?etatTexte=VI GUEUR&etatTexte=VIGUEUR\_DIFF&anchor=LEGIARTI000037650242#LEGIARTI000037650242]l'article 714-1 du code de la consommation[/url] et dans la [url=https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/45165?origin=list]circulaire du 1er avril 2021[/url].

Un commandement de payer délivré par huissier n'est utile que si les courriers recommandés ne peuvent être remis à leurs destinataires.

Le garant devrait apporter sa garantie. Comme elle ne le fait pas, il faut la mettre également en demeure et l'assigner pour la faire condamner à payer les arriérés solidairement avec les locataires qu'elle cautionne. Il faut toutefois s'assurer que la garantie est encore valide.

La justice n'a pas décidé que les locataires n'étaient pas redevables de leur loyer et ne le décide jamais. Cependant, la décision de recevabilité du dossier de surendettement fait interdiction au débiteur de régler les créances nées antérieurement à cette décision jusqu'à la mise en place des mesures de traitement du surendettement et dans la limite maximale de deux ans.

La préfecture ne paiera pas les arriérés de loyer. Ce qui peut être payé par l'État est une indemnité en cas de maintien du locataire dans les lieux après jugement d'expulsion et refus du concours de la force publique. Il faut alors exercer un recours administratif gracieux ou contentieux.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

En ce qui concerne les dettes antérieures au plan :

- les parents sont manifestement protégés ;
- mais sauf si elle est elle aussi incluse dans le plan, la fille, caution de ses parents, n'est pas concernée.

Donc vous devriez pouvoir demander le paiement de ces dettes.

De même, si la fille est solvable, elle peut aussi payer les dettes postérieures au plan.

Et cela tant que la caution est valable. Le plan empêchera la fille de réclamer un remboursement à ses parents pendant deux ans, mais ce n'est pas votre problème.

Un avocat sera en effet précieux.