



Mon locataire refuse de payer ses loyers

Par Hyme

Bonjour,

Je crée cette nouvelle question pour traiter le sujet de mon conflit avec mon locataire qui m'a clairement dit qu'il refusait de payer son loyer tant que je ne diminuais pas le prix du loyer (car il y a eu une erreur de surface, c'est un bail meublé)

Entre temps il ne m'a même pas envoyé de courrier pour exprimer sa demande. Et sur ce forum j'ai découvert que je ne suis pas dans l'obligation de lui diminuer le loyer.

Nous sommes le 25 décembre (joyeux Noël) après avoir eu la raison du retard du loyer (et donc du non paiement délibéré de celui-ci) j'ai envoyé une lettre de mise en demeure le 15 décembre en recommandé avec accusé de réception.

A ce jour je n'ai pas encore reçu l'accusé de réception. J'ai aussi envoyé un message à l'ADIL pour obtenir de l'aide (merci le forum de m'avoir fait découvrir l'ADIL)

Je précise que le bail est un contrat de location meublé qui porte une clause de résiliation de plein droit. Et malheureusement je n'ai pas fait signer la caution j'ai que sa carte d'identité et ses fiches de paie (donc inutile)

Mes questions sont les suivantes :

- 1/ pour engager un huissier de justice pour un commandement de payer les frais sont t-il à ma charge ou à la charge du locataire ?
- 2/ que risque un locataire qui ne paie pas (à part l'annulation de son bail et une expulsion qui peut durer plusieurs mois) ?
- 3/ mon locataire n'a pas de problème d'argent, c'est qu'il refuse de payer, peut t-il échapper au fait de payer son loyer après son expulsion ?
- 4/ supposons qu'il règle sa dette après l'envoi de l'huissier et que la résiliation du bail ne s'applique pas , puis-je utiliser le motif légitime et sérieux pour annuler son bail à sa date d'anniversaire (octobre 2023 donc j'ai le délais nécessaire pour le faire) il n'y a plus aucun dialogue possible avec ce locataire à problème je n'ai plus envie de lui renouveler son bail.

Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans attendre que AGeorges monopolise la discussion avec ses approximations ... Je vous envoie quelques pistes :

En effet, la caution n'en est pas une si la personne n'a pas signé un acte de cautionnement. C'est bien dommage. Pour l'avenir faites-le ou encore souscrivez une assurance GLI.

1/ Les frais d'huissier sont à votre charge jusqu'à décision de justice qui les mettrai éventuellement à la charge du locataire;

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35173/1?idFicheParent=F10404#1]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35173/1?idFicheParent=F10404#1[/url]

2/ Le locataire devra payer sa dette plus EVENTUELLEMENT et selon décision du juge les frais de recouvrement, les frais d'avocat (les siens et ceux du bailleur), les frais de justice (les dépens) et des intérêts de retard, plus éventuellement une astreinte par jour de retard. Et au pire la résiliation du bail avec expulsion.

3/ La dette ne peut être annulée que par décision de justice, surendettement, ou prescription. S'il organise son insolvabilité c'est un délit pénal : "trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende"

cf

:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006418226]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006418226[/url]

4/ Vous pouvez en cas de plusieurs retards et à l'appréciation du juge. Mais le non-paiement du loyer est bien un motif "légitime et sérieux" pour ne pas renouveler le bail... mais pas l'"envie"

Par janus2

1/ Les frais d'huissier sont à votre charge jusqu'à décision de justice qui les mettrai éventuellement à la charge du locataire;

Bonjour,

Dans le cas du commandement de payer suite à impayé de loyer, les frais d'huissier sont à la charge du locataire.

Code des procédures civiles d'exécution :

Article L111-8

[...]

Les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier, sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi au créancier. Toute stipulation contraire est réputée non écrite, sauf disposition législative contraire.

Or, c'est bien la loi 89-462 qui prescrit le commandement de payer suite à impayé de loyer.

Par Hyme

Merci beaucoup pour vos réponses. Ce forum me donne envie d'entreprendre des études en droit c'est tellement intéressant et indispensable pour se protéger.