



Procédure et frais arriérés de loyer

Par Chareluy

Bonjour,

Je viens de rendre mon appartement, j'ai des arriérés de loyers. J'ai la possibilité d'étaler ma dette sur plusieurs mois, cependant, en conflit avec mon propriétaire il ne veut pas trouver d'arrangement.

Il m'a signalé lors de l'état des lieux de sortie qu'il avait prévenu son assurance loyers impayés, et que si je ne réglais pas les loyers sous une semaine, celle-ci engagerait une procédure pour récupérer les loyers dûs. Il a ajouté que les frais de procédure pouvaient s'élever à 500? et que l'assurance se retournerait contre moi pour les frais engagés et que je pourrais me retrouver à devoir cette somme en plus de mes loyers.

J'ai un doute sur le fait que ce soit réellement le cas ou de l'intimidation. L'assureur peut-il exiger le remboursement des frais de procédure, frais d'huissier par exemple ou cette décision ne peut dépendre uniquement d'une décision de justice ?

Dans un point de vue plus général, quelle est la procédure suivie et jusqu'où l'assurance prend en charge la procédure ? C'est à dire, à partir de quelle étape est-ce au propriétaire en personne de prendre la décision d'engager une procédure au tribunal.

J'ai le sensation que tant que les actions seront prises par son assureur il ne sera pas ouvert à la discussion et qu'au contraire, le fait de devoir engager de son temps ou de son argent pourrait aider.

L'idéal étant de pousser la propriétaire à aller en médiation si besoin, pouvez-vous me confirmer que l'obligation de recourir à un mode de résolution à l'aimable via un médiateur civil avant de saisir un tribunal est applicable dans ce cas ? Si oui, le remboursement des frais de procédures peuvent-ils m'être exigés par le propriétaire ou son assureur si une solution est trouvé en médiation.

Je vous remercie d'avance pour votre aide et vos éclaircissements.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez lire ce lien pour en savoir plus :

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

Ayant quitté le logement, vous ne risquez donc plus l'expulsion. (Toutefois on peut se demander comment vous avez pu vous reloger puisqu'un nouveau bailleur vous aurait demandé les 3 dernières quittances.)

Au tribunal, le juge accorde souvent un échancier de paiement de la dette, sachant qu'au premier retard le solde devient immédiatement exigible, sans autre procédure.

Tant que le juge n'a pas mis les frais de recouvrement à votre charge, vous êtes seulement redevable de la dette en principal. Donc cette menace de 500 euros de frais est inopérante.

Par Laskor

Bonsoir,

Les frais d'huissier (qui s'appellent commissaires de justice maintenant) seront à la charge du créancier (donc votre bailleur ou son assureur) tant que vous n'aurez pas été condamné par un juge à payer cette dette.

Comme l'a dit mon VDD, si vous vous retrouvez au tribunal, vous pouvez toujours demander des délais de grâce (= des délais de paiement qui rendront inutile le recours au Commissaire de justice tant que vous respecterez l'échéancier).

Une médiation ou une conciliation préalable est obligatoire si les demandes du bailleur sont inférieures à 5 000 €, sinon la demande du bailleur est irrecevable (donc sera rejetée sans être jugée par le tribunal).

Si c'est une conciliation, c'est gratuit.

Si c'est une médiation, c'est payant pour les deux parties.

Le moment venu, pensez à vérifier si vous bénéficiez d'une protection juridique auprès de votre propre assurance, qui pourrait prendre en charge les éventuels frais de médiation, ou d'avocat en cas d'assignation devant le tribunal.

Par janus2

Bonjour,

Si le bailleur, comme il semble, a une assurance loyers impayés, celui-ci a donc été payé par son assurance et c'est maintenant avec elle que vous allez traiter.

Le bailleur ne va pas être payé 2 fois...

C'est donc l'assurance qui va lancer maintenant les procédures pour être remboursée des sommes qu'elle a versées à votre ex-bailleur. Elle en a l'habitude et connaît parfaitement ces procédures...

Par Chareluy

Merci à vous trois pour vos éclaircissements.

Bonjour,

Merci à vous pour les éclaircissements.

Il me reste deux dernières questions. Je pense avec assez de certitude pouvoir rembourser ma dette sous 3 à 4 mois et je n'ai encore rien reçu de la part de l'assureur.

Dans le cas où je rembourserais ma dette, la procédure s'arrête-t-elle de suite peu importe l'étape du processus (après une mise en demeure, une assignation au tribunal ou une autre étape ?). L'assureur peut-il continuer à demander uniquement le remboursement des frais de procédure si la dette est, elle, remboursée et ce même après une assignation au tribunal éventuelle ?

Vous l'aurez compris, mon inquiétude est d'avoir des frais supplémentaires à supporter alors que je suis en passe de pouvoir régler ce que je dois.

Je vous remercie à nouveau.

PS: yapasdequoi, je n'ai pas compris le sous entendu de votre remarque mais pour répondre à votre interrogation, il suffit d'être logé ou de partager un logement avec un propriétaire ou un locataire dont le bail est à son nom. Ce qui permet de réduire la coût du loyer et de ne pas rester bloquer dans une situation d'impayé jusqu'à une expulsion éventuelle.

Par yapasdequoi

Je maintiens :

Tant que le juge n'a pas mis les frais de recouvrement à votre charge, vous êtes seulement redevable de la dette en principal. Donc cette menace de 500 euros de frais est inopérante.

Il est donc important de rembourser rapidement puisque vous en avez la possibilité.

Par Laskor

Vous devriez oublier cette histoire d'assureur.

Tant qu'il ne s'est pas manifesté, considérez qu'il n'existe pas.

Vous n'avez sans doute même pas la certitude que votre bailleur est véritablement assuré, et vous savez encore moins si l'assureur l'a indemnisé.

De toute façon, si vous remboursez en 3/4 mois comme vous le dites, il n'y aura pas de procédure judiciaire, compte tenu de l'obligation de passer par une conciliation/médiation préalable (à supposer que la dette soit inférieure à 5 000 €, vous n'avez pas précisé le montant).

Et en l'absence de procédure judiciaire, pas de frais de procédure.

Par Chareluy

Merci à vous. Je pensais qu'on pouvait aussi me réclamer des frais avant la procédure judiciaire (relance, lettre d'huissier ect..)

La dette est d'environ 2000€ et je suis rassuré sur le fait de pouvoir m'en sortir sans soucis supplémentaires.