



## Le bailleur n'est pas le propriétaire ??

-----  
Par MARY20118

Bonjour

j'ai un dossier en cours depuis 5ans dans les mains d'un cabinet d'huissier suite à un prêt non remboursé....

voilà ma question,

un propriétaire d'un bâtiment a t'il le droit de mettre sa compagne comme bailleur pour encaisser les loyers, quels recours ??

merci pour votre réponse

-----  
Par ESP

Bonsoir

Le bailleur ne peut être que le propriétaire.

Il peut y avoir une agence immobilière en tant que mandataire, mais le loyer est toujours reversé au propriétaire.

-----  
Par janus2

Il peut y avoir une agence immobilière en tant que mandataire, mais le loyer est toujours reversé au propriétaire.

Bonjour,

Le mandataire n'est pas nécessairement une agence immobilière, il peut être professionnel (notaire par exemple) ou simple particulier (membre de la famille du propriétaire par exemple).

-----  
Par ESP

La question porte, en apparence, sur des revenus fonciers dissimulés (ou à dissimuler...)

Sachez que de toute manière le contrat de bail doit mentionner les noms et adresses du propriétaire bailleur et du mandataire en charge éventuellement de la gestion du bien.

Le fisc retrouve souvent les revenus fonciers non déclarés, par l'adresse figurant sur les déclarations fiscales des locataires.

-----  
Par MARY20118

BONJOUR

Q'entendez vous par membre de la famille?

Mon affaire concerne une personne qui au moment du jugement était tjrs propriétaire du bien et y est encore, divorcé, en ménage à nouveau sans être marié et 2 hypothèques courent encore à son nom,

je lui ai fait un prêt assez important et déjoue la situation, quel recours,

merci pour votre réponse

-----  
Par MARY20118

Merci ESP

je vous signale que je suis le prêteur d'une certaine somme non remboursé par cet individu qui cherche par tous les moyens de se substituer à la justice puisque que le jugement est terminé envers cet homme et que le dossier est dans les mains d'un huissier qui doit le faire payer,

cela fait 5ans maintenant, donc je suppose que l'huissier qui me dit que le loyer est payé au nom de sa compagne, qui n'est pas la propriétaire du bien...

ne peut rien faire de ce côté

-----  
Par ESP

Effectivement, votre sujet prêtait à confusion, vous n'aviez pas précisé ces éléments importants pour la compréhension du problème.

Le jugement est terminé envers cet homme et que le dossier est dans les mains d'un huissier qui doit le faire payer,

Vous disposez donc d'un titre exécutoire, il est important que des actions en recouvrement soient régulièrement entreprises pour prolonger l'échéance de la prescription.

Vous aviez sans doute un avocat dans cette affaire, je suis étonné qu'il n'est pas pris cette suite en main, car il y a dissimulation fiscale, encaissement indu de loyers, organisation volontaire d'un appauvrissement cette man?uvre constitue un délit d'escroquerie au jugement me semble-t-il.

D'autre part, la saisie des loyers entre les mains du locataire via une saisie attribution n'est pas impossible.

-----  
Par AGeorges

Bonjour MARY,

Cinq ans semble bien long. Pouvez-vous dire de quand date votre titre exécutoire ?  
Savez-vous si l'huissier a émis un commandement à payer ?

En principe, le titre exécutoire est valide 10 ans, il n'y a donc pas péril de ce côté. Cela n'implique cependant pas que vous ayez encore à attendre 5 ans avant d'être remboursée !

Normalement, si votre titre exécutoire est valide et n'a pas été contesté, et que l'huissier a émis le commandement à payer, votre débiteur a 8 jours pour s'exécuter. Pas plus.  
Ensuite, l'huissier peut déclencher les procédures de saisie.

Si l'huissier a des informations comme quoi votre débiteur est en train d'organiser sa pauvreté, il peut faire une saisie conservatoire (bloquer un compte, mettre des scellés sur des biens, saisir une voiture ...).  
Ensuite, ou directement, il procède à une saisie exécutoire, sur les comptes bancaires ou les biens du débiteur.  
Il peut enfin faire une saisie/attribution sur les créanciers de votre débiteur, comme par exemple sur les loyers.  
Et dans le pire des cas, l'huissier peut ordonner la vente de l'immeuble dont votre débiteur est propriétaire.

Vous voyez que les moyens d'action ne manquent pas.

Pour ce qui concerne les loyers, Janus2 a raison, il est possible de "mandater" un particulier pour encaisser des loyers en ses lieu et place. Mais il faut un CONTRAT écrit et signé et les références du mandat DOIVENT être précisés dans le BAIL du locataire.

Demander à sa copine d'encaisser les loyers reste possible, mais les chèques doivent être libellés au nom du bailleur et non de la copine ...