



Locataire mauvais payeur

Par Clara1967

Bonjour, je viens ici car je pense avoir besoin d'en apprendre plus sur les lois et d'être rassurée. Ma grand mère est propriétaire d'un logement, et je l'ai mise en relation avec cette personne donc je m'en veux énormément.

Ma grand mère est assez âgée, et nous venons de perdre mon grand père, nous avons louer ce logement à une personne malhonnête. Au début elle payait bien son loyer mais à vite commencé à avoir des retards. Il y a 5 mois elle a commencé à ne plus vouloir nous payer, pour une histoire de moisissure, je lui ai proposé mon aide mais elle m'a refusé l'entrée au logement pendant 3 mois, d'abord par message puis recommandé avec accusé de réception (toutes les preuves des conversations sont gardées). Elle nous faisait miroiter son départ en nous donnant plusieurs dates de départ mais n'est jamais partie, nous avons donc fait appel à un huissier. Nous n'avons jamais eu de soucis avec les autres locataires.

Je rappelle que cette femme touche bien sa vie (aide de la caf, parent isolé alors qu'elle a quelqu'un + élevage de lapin + chien non déclaré + loyer par cher 550 euros charge comprise pour un 70m2 avec jardin à 10 min d'une grande ville)

Elle nous a donc refusé l'entrée au logement donc impossibilité de résoudre les problèmes, elle est en contact avec quelqu'un qui s'y connaît pour arnaquer les gens, et jou maintenant sur le fait que la dpe n'a pas été donnée à l'entrée du logement, mais nous ne pouvons même pas la réaliser car refus d'entrer, le logement est bien isolé je n'en doute pas, mais ma grand mère ne s'est pas renseignée plus que ça sur les lois, l'ancien locataire est resté 15 ans.

Nous avons fait appel à un huissier qui nous a dit qu'elle serait expulsée dans quelques mois voir 1 an, mais voilà j'ai peur de l'état dans lequel nous allons retrouver le logement, et j'ai peur que les loyers ne soient à jamais perdus. Ils constituent une grande partie de la retraite de ma grand mère. Y a-t-il une quelconque chance de voir un jour les loyers actuels (refus de quitter le logement) dédommagés, sommes nous protégés sur la destruction du logement si le bail est considéré comme caduc ? Y a-t-il des circonstances atténuantes au vu de l'âge de ma grand mère (très compliqué de se renseigner sur internet sur les lois + impossibilité de se déplacer seule à cause de problème de santé). Cette locataire nous a aussi menacé de mort (pas de preuves à fournir), diffamé (preuves) + menacé de rester dans le logement des années et de faire traîner l'affaire sans payer. Si les charges mensuelles dépassent le budget sommes nous couverts si le bail est caduc ? Je me pose énormément de questions.

J'espère que vous pourrez me renseigner, si procès il y a existe-t-il des circonstances atténuantes au vu de la situation de ma grand mère. Je m'excuse encore car nous sommes en tord à cause de cette dpe et elle en profite..

Par Clara1967

Pour plus de renseignements, l'élevage de chiens se fait dans une des chambres d'amis. Je lui ai proposé de nous virer simplement la caf le temps qu'elle parte car elle devra les rembourser dans tous les cas mais a refusé se croyant dans son bon droit et pensant que la caf ne les lui redemanderais pas.

J'ai tout fait pour avoir une solution amiable mais elle a tout refusé, je commence à douter de nos chances de récupérer ce logement rapidement afin d'effectuer les tests et possibles travaux à faire.

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'huissier est optimiste. La moyenne pour expulser un locataire indélicat est de 2 ans (surtout s'il est bien renseigné).

Le locataire a parfaitement le droit de vous refuser l'accès à son domicile. Par contre il doit laisser entrer une entreprise pour des travaux. Mais pour le moment c'est a priori exclus puisque le recouvrement de l'impayé est votre priorité.

Etre bailleur présente toujours un risque. Et pourquoi dire que cette personne " touche bien sa vie " ? Avoir l'aide de la CAF indique des revenus faibles. Elle vit de ses élevages ? elle travaille ?

Avez-vous demandé un garant ?
Avez-vous souscrit une assurance GLI ?
Quelles garanties de revenus aviez-vous lors de la location ?

NB: Dès 2 mois d'impayés, il faut prévenir la CAF qui va suspendre les paiements.

Lire ici les démarches possibles :

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

Par LaChaumerande

Bonjour

L'huissier est optimiste. La moyenne pour expulser un locataire indélicat est de 2 ans (surtout s'il est bien renseigné). C'est le temps qu'il m'a fallu pour expulser un locataire indélicat, il faut compter avec la lenteur d'une justice débordée et la trêve hivernale.

Un petit conseil, si vous me le permettez : que votre grand-mère déclare ses revenus fonciers au réel et non pas en micro-foncier. Elle pourra ainsi déduire ses frais de procédure, frais d'huissier et éventuellement frais d'avocat, ligne 221 du formulaire 2044 des revenus fonciers.

Cela ne lui rendra pas ses loyers, mais elle sera moins imposée.

Par Clara1967

D'accord, j'espère que la procédure ne prendras pas aussi longtemps.. surtout que cette personne est de mauvaise fois. Pour répondre à yapasdequoi je me suis permise de parler de ses revenus car ce n'est pas qu'elle ne peut pas payer, elle ne veut pas. Tout est partie d'une histoire comme quoi nous serions entré dans le logement pour planter des couteaux dans ses murs ce qui est totalement faux.

Elle touche environs 2000 euros par mois, caf comprise (loyer de 570 euros eau comprise, 75m² à 5 minute d'une grande ville), cette personne n'est pas véhiculé donc pas de réel frais et elle a vendu 5 chiens pour 2000 euros unité en l'espace de 3 mois, sa chienne attends une autre portée (qu'elle ne déclare pas à la caf évidemment, j'ai toutes les preuves mais préfère les garder pour faire pression ou pour le tribunal si l'affaire se porte jusqu'ici..). Elle ne touche pas bien sa vie mais à des revenus confortables.

Je peux concevoir qu'elle nous refuse l'accès au logement mais elle nous a demandé de réaliser des travaux et nous refuser l'accès est contre productif, par ailleurs elle a refusé tout courrier recommandé afin qu'un personne tierce vienne faire les travaux. J'ai essayé toute solution amiable mais elle ne souhaite rien faire, elle veut d'ailleurs que j'annule la "procédure" d'arrêt des apl avec la caf car elle veut continuer à toucher l'aide sans nous verser les loyers.

Par Clara1967

Pour tout ce qui est des assurances etc je ne pense pas, c'est ma grand mère qui s'en occupé car elle est le bailleur et n'as jamais eu de soucis, mais nous allons changer tout ça après cette expérience.

Pour ce qui est des revenus elle m'as envoyé toutes ses fiches de revenus, et pour ce qui est des garants.. cette personne a plus de 30 ans et un enfant, et "n'as plus" de contact avec sa famille, et des revenus moyens pour un foyer, nous n'avons pas jugé cela nécessaire, nous sommes juste tombé sur une mauvaise personne.

Par yapasdequoi

Sur le lien fourni vous avez toutes les démarches possibles.
On ne peut pas vous rassurer sur le délai ni les possibilités de recouvrement.
Prenez un avocat sérieux pour éviter de perdre du temps.

Par Isadore

Bonjour,

j'ai toutes les preuves mais préfère les garder pour faire pression
Mauvaise idée, le chantage est un délit très sévèrement puni (plus que des violences sans ITT, c'est vous dire).

Abandonnez toute idée de faire chanter cette locataire avec la fraude dont elle serait coupable.

Il faut en effet prendre un avocat sérieux.

et pour ce qui est des garants.. cette personne a plus de 30 ans et un enfant, et "n'as plus" de contact avec sa famille, et des revenus moyens pour un foyer, nous n'avons pas jugé cela nécessaire,
Il faut toujours prendre soit des garants soit une assurance loyers impayés.

Le risque principal n'est pas de tomber sur une "mauvaise personne" mais sur un locataire qui devient insolvable à cause d'un accident de la vie. La majorité des locataires mauvais payeurs sont de bonne foi, c'est simplement qu'ils n'ont pas les moyens.

Dans votre cas, si la locataire est bien de mauvaise foi et a des revenus non déclarés, c'est bon pour vous : elle est solvable, vous pourrez l'avoir à l'usure financière.

Par Clara1967

D'accord, un grand merci à vous deux, vous m'avez bien aidé et renseigné. Merci d'avoir pris le temps de répondre, le reste se déroulera au tribunal j'imagine à par si cette personne décide miraculeusement de changer d'avis et de régler ses dettes de loyer. Une bonne journée à vous deux.