



## Depart illegal colocataire et impayé locatif

-----  
Par Nefarius57

Bonjour,

Je viens vers vous aujourd'hui car la situation est suffisamment complexe pour ne pas avoir trouvé d'informations claires sur le sujet sur internet.

Je suis bailleur actuellement en procédure d'expulsion locative de locataires pour impayés de loyer. La situation est la suivante d'un point de vue chronologique, je préfère la préciser notamment au niveau de la clause de solidarité :

-Mars 2023 signature de bail d'habitation à un couple.

-Aout 2023 monsieur aurait quitté le logement mais il n'a pas donné congé officiel, je n'ai reçu aucun recommandé mais simplement un sms vaguement compréhensible (il parle mal français).

-Aout et Septembre 2023 premier impayé de madame, recommandé de ma part dans la foulée, puis paiement de deux mois de loyers fin octobre.

-Novembre puis decembre aucun loyer. Je relance début janvier une procédure pour expulsion locative.

-Mars paiement de 4 mois de loyers mais la dette étant de 5 mois, l'audience prévue en Mai est maintenue.

Plus aucun loyer versé depuis. 9 mois de loyers de dette et le logement n'est toujours pas évacué.

Lors du jugement, madame qui était présente, dis à la juge que Monsieur est parti l'été précédent. A mon plus grand étonnement, la juge n'a pas condamné monsieur à payer ne serait-ce qu'une partie de la dette locative qui a commencé à son départ supposé (illégal) du logement alors même que le bail contient une clause de solidarité.

Je pense faire appel car monsieur est parti illégalement, et il constituait la meilleure partie du dossier locatif (les 2/3 des revenus). Madame est une grande endettée qui organise activement depuis son insolvabilité.

Qu'en pensez-vous ?

En vous remerciant par avance.

Cordialement,

MA

-----  
Par Isadore

Bonjour,

qui a commencé à son départ supposé (illégal) du logement

Votre locataire était sous contrôle judiciaire et assigné à résidence ? Sinon, il n'a pas pu partir "illégalement" du logement, chaque locataire est libre de ses mouvements.

Lors du jugement, madame qui était présente, dis à la juge que Monsieur est parti l'été précédent. A mon plus grand étonnement, la juge n'a pas condamné monsieur à payer ne serait-ce qu'une partie de la dette locative qui a commencé à son départ supposé (illégal) du logement alors même que le bail contient une clause de solidarité.

Qu'aviez-vous demandé exactement au juge ?

Vous aviez un avocat ?

Si le bail contenait une clause de solidarité, logiquement le juge aurait dû condamner les deux locataires à payer solidairement leur dette... si vous avez fait cette demande.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Il n'y avait ni garant ? ni GLI ?  
Avez-vous demandé la résiliation du bail ?

9 mois de loyers de dette et le logement n'est toujours pas évacué.  
Sachez que le meilleur délai pour "récupérer" un logement en cas d'impayés est de 2 ans, avec les délais de grâce, les trêves hivernales, etc.

Face à des impayés, il est recommandé d'évaluer la solvabilité du ou des locataires afin de limiter les frais au strict nécessaire.

Si vous supposez une fausse insolvabilité, ou encore une fraude organisée, l'aide d'un avocat sera essentielle, mais le coût doit être comparé au gain espéré.

Si Monsieur est introuvable et Madame une "grande endettée", ce qui vous menace c'est un dossier de surendettement, l'effacement de la dette, ou même un échéancier sur X mois qui vous remet en risque d'impayés renouvelés.

Si vous voulez faire appel, il vous faut de nouveaux arguments et un avocat.

Pour en savoir plus :

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

-----  
Par yapasdequoi

Complément d'information si dossier de surendettement :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31604]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31604  
[/url]

"La suspension des mesures d'expulsion est accordée pour un délai maximum de 2 ans"

-----  
Par Nefarius57

Bonjour,

Merci pour les réponses rapides.

@Isadore :

Votre locataire était sous contrôle judiciaire et assigné à résidence ? Sinon, il n'a pas pu partir "illégalement" du logement, chaque locataire est libre de ses mouvements.

Bien sûr je suis d'accord que le locataire est libre de ses mouvements, mais tant que je n'ai pas reçu de recommandé, il est normalement toujours bien lié au bail n'est ce pas?

Avec mon huissier (je n'avais pas d'avocat) nous avons demandé précisément la condamnation des deux locataires ainsi que du garant. J'avais également précisé au juge lors de l'audience que le bail contenait une clause de solidarité.

@yapasdequoi :

Il n'y avait ni garant ? ni GLI ?

Avez-vous demandé la résiliation du bail ?

Il y a bien un garant dans ce dossier. J'ai demandé la résiliation du bail ainsi que l'expulsion des locataires.

La dette étant conséquente (>15 000? hors éventuelles dégradations) et la seule locataire condamnée probablement insolvable, j'envisage de faire appel mais vu la lourdeur et le cout de la procédure je préfère demander des conseils. D'où ce post. Après il y a toujours le garant mais les montants sont importants...

D'où ma question : selon vous quelles sont mes chances de faire condamner le locataire qui n'a pas été condamné car ayant quitté le logement (sans recommandé) ? Aurait il du être condamné ?

Cordialement,

MA

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne dites rien du garant.

Le juge a-t-il prononcé la résiliation du bail ?

Pourquoi avoir autant attendu pour assigner ?

Le colocataire parti est-il joignable ? solvable ?

Consultez un avocat, il y a des tas de grains de sable qui peuvent plomber votre procédure et vous n'êtes pas en position de force en appel.

-----  
Par Nefarius57

Oui pardon pour le garant. Il y a donc bien un garant mais vu le montant de dette j'aime autant m'assurer que les trois soient condamnés vu que madame finira en situation d'insolvabilité selon toute vraisemblance. Si on arrive à 25 000? de dette par exemple, je doute de pouvoir tout récupérer uniquement via le garant.

La juge a octroyé un échéancier à la locataire pour la dette ainsi qu'une dernière chance pour reprendre le loyer courant faute de quoi au moindre impayé, le bail sera résilié. Vu qu'elle ne paye pas, le bail sera donc bel et bien résilié.

Pour ma part j'ai lancé la procédure en janvier dès qu'il y avait les deux mois d'impayés et nous avons eu une audience en Mai ce qui est plutôt rapide. Le jugement a pris plusieurs mois par contre.

La personne qui est partie est joignable et solvable mais refuse de payer quoique ce soit. Mais encore faut il qu'elle soit condamnée, d'où la volonté de faire appel.

-----  
Par yapasdequoi

Vous irez plus vite à faire pression sur la locataire condamnée, laquelle ne respectera donc pas l'échéancier (puisque vous en êtes certain) et de faire constater la résiliation du bail.

Sinon vous allez perdre plusieurs mois pour cet appel, sans aucune garantie de réussite, et ensuite pareil : impayé et résiliation de l'échéancier ainsi que du bail.

Il faut savoir "faire la part du feu"... Ce sera plus rapide de résilier le bail avec une seule débitrice qu'avec deux. C'est peut être le sens caché de ce jugement ...

-----  
Par Nefarius57

Une autre piste est la suivante : la locataire en question n'habite plus vraiment dans la maison mais refuse de rendre les clés, cela ne semble pas déranger que la dette s'accumule (un indice de plus sur l'insolvabilité). Si je fais un constat d'abandon et que je récupère le logement, peut être dans ce cas il serait pertinent de faire appel pour faire condamner la totalité des locataires aux impayés ? Le bail sera de toute façon rompu et la dette figée suite à l'abandon du logement.

Qu'en pensez vous ?

D'avance merci

-----  
Par yapasdequoi

Il faut distinguer le recouvrement de l'impayé et la résiliation du bail, pour au final récupérer le logement et (peut être) une partie de la dette.

Il faut évidemment poursuivre tous ces objectifs, mais pas forcément à n'importe quel prix, ni lâcher la proie pour l'ombre.

Seul un avocat peut vous dire quelle stratégie serait la plus rapide. Ceci dépend à la fois du contenu de votre dossier (constat d'huissier de l'abandon?) et de l'encombrement des juridictions dans votre localité.

-----  
Par Isadore

Bien sûr je suis d'accord que le locataire est libre de ses mouvements, mais tant que je n'ai pas reçu de recommandé, il est normalement toujours bien lié au bail n'est ce pas?

Oui, je réagissais juste à l'étrange formulation de "départ illégal", qui laissait entendre que votre locataire avait enfreint la loi en quittant son logement.

Comment le jugement justifie la condamnation d'un seul locataire à payer la dette ? Si vous pouviez recopier les motivations, ce serait idéal. Il est difficile de commenter une décision de justice que l'on ne connaît pas.

Et si la décision du juge est fondée en droit, il est inutile de vous envoyer vous planter en appel. Dans la majorité des cas l'appel confirme la décision de première instance, sans vouloir vous décourager.

Si vous faites appel, ce sera avocat obligatoire.

-----  
Par Nefarius57

@yapasdequoi : Je vous remercie je contacterai un avocat en temps voulu.

@Isadore : Je cite le jugement concernant le locataire qui n'a pas été condamné : "Monsieur X ayant quitté les lieux, les demandes dirigées à son encontre seront rejetées".

C'est incompréhensible je dois dire, la clause de solidarité ou l'absence de congé donné par le locataire via recommandé ne sont pas du tout pris en compte.

-----  
Par yapasdequoi

"Monsieur X ayant quitté les lieux, les demandes dirigées à son encontre seront rejetées".  
Vous n'aurez donc que très peu de chances de succès en appel...

-----  
Par yapasdequoi

Faites lire le jugement par un avocat. Mais l'appel semble inutile.