



Dossier de surendettement face à un locataire malhonnête

Par Stellou7

Bonjour,
Peut-être pourriez-vous m'indiquer ce que je suis en droit de faire ou pas.
Un locataire ne paie plus son loyer, en intégralité ni ne donne signe de vie depuis 6 mois. La procédure est à l'huissier, assignation en janvier.
Du coup le locataire "se bouge" puisqu'il ne veut pas être délogé.
Il n'a pas récupéré aucun AR depuis son début de bail (je lui en ai envoyé 3 ou 4...)
Il vient me demander le montant de sa dette, est-ce que je suis tenue de lui donner les informations légalement ? L'huissier m'a répondu qu'il ne le fera pas.
Vu sa mauvaise foi il faudrait en plus que je l'aide à monter un dossier qu'il ne "mérite" pas. (En cas de mauvaise foi le dossier de surendettement n'est pas admissible).
Mais bon les critères d'appréciation de la commission de surendettement et ceux du juge ne sont pas les mêmes.
Quant à moi je dois subir des rejets de prélèvements tous les mois et le locataire n'en a eu bien sûr que faire.
Merci pour vos réponses et bonne journée.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce lien peut vous être utile :
[url=<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272>]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272[/url]

Vous pouvez appeler :
0 805 160 075 du lundi au vendredi
Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

et aussi :
[url=<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31604>]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31604[/url]

L'expulsion peut être suspendue par un dossier de surendettement. Le fait de ne pas payer son loyer n'est pas en soi une preuve de mauvaise foi.
Avez-vous consulté un avocat ? Dans un cas complexe, c'est recommandé !

Et sachez que ce type de situation peut durer assez longtemps.
La moyenne pour récupérer le logement est de 2 ans. Perso, j'ai subi pendant 15 ans et payé 3 avocats successivement.

Par CLipper

Bonjour Stellou,

Votre locataire vient vous demander le montant de sa dette envers vous, peut être pour montrer sa bonne foi dans son dossier de surendettement.

Par yapasdequoi

Le montant de la dette est certainement inscrite dans le commandement de payer et dans l'assignation. Le locataire n'a pas besoin de vous le demander.

Par contre il veut peut être négocier un étalement ? Ne fermez pas la porte... car (au bout de plusieurs mois de délai) le

juge peut lui accorder et vous serez bien obligé d'accepter.

Par Pierrepauljean

bonjour
si le commissaire de justice a délivré un commandement de payer, il a eu les coordonnées de ce commissaire d ejustice
laissez le prendre contact avec ce commissaire de justice

Par yapasdequoi

Avez-vous la certitude que le locataire est toujours dans le logement ?
Quand vous dites "il vient" : il s'est présenté chez vous ? il vous a contacté de quelle manière ?

Par Stellou7

Merci pour vos retours.
Alors soyons clair : il le fait pour lui et sa famille uniquement, ce n'est pas envers le propriétaire qu'il a le moindre scrupule !
Sinon il aurait participé symboliquement au règlement avec un petit montant mensuel
-ce serait empressé de suivre son dossier, sa dette en récupérant ses lettres recommandées

Ce monsieur avait un emploi et était largement solvable quand on a fait le bail. Aussi il a forcément une aide financière (allocs chômage ou autre). Surtout il ne s'occupe pas comme il faut de sa location et préfère tendre la main. Je le ressens comme ça. Il est aussi parfois agressif et menaçant.
Je me suis renseignée concernant les délais et je n'ai pas la moindre envie de lui voir attribuer deux ans de délai supplémentaire...

Par yapasdequoi

Que vous ayez "envie" ou pas n'entre pas en compte.
Les délais pour ce type de procédure sont très longs, d'autant plus s'il bénéficie du surendettement.
Lisez les liens et consultez un avocat si vous voulez bien vous défendre.

Par hideo

Bonjour,
combien d'enfants a votre locataire ??
Son épouse travaille ??? lui même travaille ??
Cordialement

Par Stellou7

Il m'a recontacté par sms, mais il a prétexté qu'il n'avait plus mes coordonnées. Pourquoi mentir ? Quand il a besoin il sait où me trouver.
Le problème c'est que l'huissier de justice a dit qu'il ne lui donnerait pas les informations,..
De toute façon la dette délivrée par huissier est déposée dans la boîte aux lettres aussi il n'a qu'à ajouter les loyers impayés des mois écoulés pour arriver au montant qu'il doit.
Je veux juste qu'il parte au plus vite.

Par Stellou7

Il a un enfant et son épouse travaille. Le bail n'est qu'au nom de monsieur.

Par yapasdequoi

S'ils sont mariés, ils sont solidaires pour le loyer du logement familial.
En plus de la procédure de recouvrement, avez-vous adressé le congé pour motif légitime et sérieux ?
Avez-vous demandé au juge la résiliation du bail ?

Par Stellou7

Pas mariés.

Tout a été fait, congé pour Motif légitime et sérieux et demande d'expulsion.

Mais non récupéré pour la lettre évoquant le motif et retour à l'expéditeur...

En plus ce monsieur avait un bien immobilier qu'il a revendu , vraiment j'ai l'impression qu'il cherche les solutions de facilité mais pas qu'il s'occupe des ennuis générés pour les autres.

Par yapasdequoi

Alors concentrez vous plutôt sur vos démarches.

Vos courriers RAR non retirés doivent être renouvelés et signifiés par l'intermédiaire du commissaire de justice.

Tant que le congé n'est pas reçu, il n'est pas valide.

Quelle est la date d'échéance du bail ?

PS : "épouse" n'est pas le bon terme. C'est une concubine, et elle est seulement hébergée sans droit sur ce logement. Vous n'avez pas de recours contre elle.

Par Stellou7

Bonjour,

J'avais une autre information : que tout courrier envoyé en lettre recommandée, même non retiré, avait valeur juridique.

Je pensais le fournir non ouvert au juge le jour de l'audience.

Et concernant sa revente de bien ?

Par yapasdequoi

Bof ! c'est éventuellement une manière de montrer votre bonne foi, mais pas forcément la mauvaise foi du locataire. Et ce n'est en aucun cas un congé valide.

cf article 15 de la loi 89-462 :

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Dans votre cas, confiez la signification du congé à l'huissier.

Vous n'avez pas précisé la date d'échéance du bail. Il faut signifier au moins 6 mois avant. Sinon le bail est renouvelé pour 3 ans.

Par Isadore

Bonjour,

J'avais une autre information : que tout courrier envoyé en lettre recommandée, même non retiré, avait valeur juridique.

Tout document a une "valeur juridique" d'une manière ou d'une autre.

En général un courrier recommandé est réputé avoir été notifié à son destinataire même s'il n'a pas été récupéré. Mais il y a une exception en ce qui concerne le congé d'un bail sous la loi 1989 : le congé ne prend effet qu'à partir de la date de réception du courrier recommandé. Ca vaut pour le locataire comme le bailleur :

[url=https://www.anil.org/jurisprudences-formalisme-conge-courrier-recommande-non-reclame-destinataire/]https://www.anil.org/jurisprudences-formalisme-conge-courrier-recommande-non-reclame-destinataire[/url]

Si le congé est signifié par un commissaire de justice, en revanche, le délai commence à courir à la date du premier passage dudit commissaire.

Ici vos courriers recommandés non ouverts peuvent servir à argumenter que le locataire cherche volontairement à se soustraire à ses obligations (parmi d'autres éléments).

Mais votre congé est invalide.