



## LOCATAIRE IMPAYES

-----  
Par PANTIN95

Bonjour,

Je tiens tout d'abord à vous exprimer ma gratitude pour la création de ce forum, qui constitue une précieuse source d'entraide.

Je me permets de vous écrire car je traverse une situation compliquée. En 2011, j'ai acquis un appartement dont le loyer est de 500 euros, avec 70 euros de charges. Une locataire était déjà en place, et le bail (non meublé) a été renouvelé. Cela fait maintenant près de vingt ans qu'elle y réside. Elle bénéficie des allocations logement.

Il y a cinq ans, la locataire a cessé de payer son loyer pendant plusieurs mois. En accord avec la CAF, nous avons mis en place un tableau d'amortissement pour éviter son expulsion, avec un remboursement de 10 euros par mois pour une dette d'environ 2000 euros. À ce jour, cette dette n'est toujours pas réglée.

Il y a un an et demi, nous avons informé notre locataire qu'elle devait quitter l'appartement, car nous souhaitons le vendre ou le récupérer. Nous lui avons proposé de racheter le bien, mais elle a refusé. Nous avons ensuite envoyé une lettre recommandée, et à la date convenue pour son départ, elle a opposé un refus de quitter les lieux. Actuellement, elle demeure encore dans l'appartement, malgré le fait qu'elle aurait dû partir il y a plus d'un an.

Nous avons tenté à plusieurs reprises, par courrier recommandé, d'obtenir de sa part une preuve de son assurance habitation, mais nous n'avons jamais reçu de réponse. De plus, la CAF a suspendu ses paiements, ce qui nous a causé un manque à gagner de 340 euros par mois sur une période de six mois. Nous ne sommes pas au courant des raisons de cette suspension.

Par ailleurs, au départ, la CAF nous versait 310 euros, mais elle a ensuite augmenté les versements, ce qui fait que le montant total perçu (lorsque nous le percevons) est supérieur au loyer normal. Nous alternons entre des périodes de revenus excédentaires et des suspensions de loyer, ce qui rend notre situation financière très instable. Nous avons demandé à la locataire de rembourser les arriérés, mais elle refuse de nous rencontrer ou de répondre à nos sollicitations.

Enfin, nous avons égaré l'accusé de réception de la lettre recommandée que nous lui avons envoyée pour lui signifier la résiliation de son bail. Cela complique encore davantage notre situation.

Je me demande si tous ces manquements de la part de la locataire peuvent justifier une expulsion. Par ailleurs, avez-vous des explications concernant le comportement de la CAF et les versements aléatoires ? Que pouvons-nous faire pour résoudre cette situation ?

Merci d'avance pour votre aide et vos conseils.

-----  
Par parentperdu

Bonjour,

ca me rappelle une situation que j'ai vécue... Du moment que la personne est en règle à l'heure actuelle avec sa dette, tout est OK.

Pour sortir, c'est soit la vente du bien, soit y habiter soit même).

Bon courage

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut demander directement à la CAF les raisons de ces versement variables, on ne peut rien deviner avec aussi peu d'informations.

LE congé donné il y a 18 mois respectait-il les formes et délais imposés par la loi ? Si vous n'avez plus la preuve de l'avoir adressé, c'est fichu. Il va falloir recommencer.

Dans un cas tel que celui-ci, il est recommandé de demander à un huissier de délivrer ce nouveau congé, en respectant le préavis légal de 6 mois (vide) ou 3 mois (meublé), et ceci pour la prochaine échéance du bail.

Vérifiez aussi si votre bail prévoit une clause résolutoire. si oui, ce sera plus simple. Même si il faut compter une durée d'environ 2 ans.

Lire ici la procédure d'expulsion pour impayés :

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