



Locataire refuse de payer le loyer à cause d'une erreur d'adress

Par Bailleur_idf

Bonjour,

Le locataire qui loue mon logement m'a dit qu'il refusait de payer le loyer à cause d'une erreur sur l'adresse. Il m'a dit que la bail n'était pas valide. Il me demande un dédommagement sinon, il va m'attaquer au tribunal pour demander l'annulation du bail et le remboursement de tous les mois de loyer qu'il a déjà payé (9 mois). Il m'a dit avoir déjà un avocat qui le conseille de ne plus payer.

Le logement se situe à l'intersection de deux rues et l'adresse est sur le rue perpendiculaire.

Mais si on regarde dans la rue, l'adresse est bonne. Toutefois, elle n'est pas reconnue par la poste.

Qu'en pensez-vous ? Est-il dans son droit.
Que dois-je faire svp ?

Je vous remercie d'avance pour votre aide

Merci de vos réponses.

Par Zénas Nomikos

Bonjour,

c'est la mairie de votre commune qui décide des numéros pairs et impairs et noms des rues.

Je vous conseille de vous rapprocher de votre mairie pour connaître votre adresse exacte avec attestation/justificatif à l'appui donné par la mairie.

Votre locataire doit payer ses loyers sinon il encourt une expulsion sur décision judiciaire mais la procédure est longue et un avocat est nécessaire donc aussi coûteuse.

Votre locataire semble de mauvaise foi et il me semble qu'il cherche à vous intimider pour trois fois rien alors que de votre côté vous avez droit aux loyers.

Par Bailleur_idf

Merci pour la réponse. J'ai la bonne adresse et d'ailleurs à la demande du locataire, je lui avais renvoyé toutes les quittances et le bail avec la bonne adresse.

Mais il m'a dit que c'est le premier bail qui fait foi.

Ce qui me semble bizarre c'est qu'un avocat lui conseille de ne pas payer.

Est-ce que vous pensez qu'il peut vraiment annuler la bail, svp ?

Par Zénas Nomikos

je ne connais pas votre dossier mais à première vue vous pouvez être tranquille car de votre côté tout est ok.

la nullité du bail ne peut être obtenue que si il y avait vice du consentement au moment de la conclusion du bail. le bail peut être résilié avec préavis mais pas résolu pour inexécution de vos obligations, résolution-sanction.

Par AGeorges

Bonjour Bailleur-idf,

Une erreur n'est pas constitutive de droits.

Cette erreur n'a pas empêché ce locataire de trouver le logement et d'y habiter pendant des mois.

Il n'y a donc pas d'erreur sur les qualités essentielles de la prestation due (le logement).

Il n'y a pas non plus d'erreur sur les qualités essentielles du cocontractant, vous êtes bien propriétaire de ce logement.

Donc, le contrat de location est valide et les loyers doivent être payés.

Est-ce que l'histoire de la poste aurait pu créer des troubles de jouissance pour ce locataire ? Vous n'en parlez pas trop.

Par Bailleur_idf

Merci pour vos réponses.

Le locataire veut aussi mon logement pour que sa femme qui est à l'étranger puisse le rejoindre.

Sa demande à la préfecture a été refusée à cause de l'adresse qui n'était pas reconnue par la poste.

Il m'en veut et c'est pour cela qu'il souhaite annuler la bail.

Par Zénas Nomikos

@AGeorges : bien vu, vous avez su voir le point crucial.

Merci pour tout.

Par Bailleur_idf

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Le locataire a refais une demande à la prefecture avec la bonne adresse. J'ai refais les quittances et le bail avec la bonne adresse. Je lui ai transmis.

Toutefois il a encore eu un refus.

Il me dit que c'est de ma faute. Pour lui la préfecture n'acceptait plus le logement à cause de la première tentative avec l'adresse qui était incorrecte.

Par AGeorges

Bonjour Bailleur-idf,

La préfecture est attentive aux manipulations, tricheries et autres moyens de détourner la loi. Les dossiers douteux sont donc refusés. Ici, il s'agit de faire entrer une personne venant de l'étranger dont le domicile serait sujet à caution, voire inventé (par exemple un numéro qui n'existe pas), ce qui fera un nouvel étranger quelque part dans la nature.

A titre d'idée, sans trop savoir ce qu'elle vaut, vous faites une attestation à votre locataire, rédigée à peu près en ces termes :

Je soussigné, X (joindre une copie de votre CNI), propriétaire de Y, certifie sur l'honneur que l'adresse de M. Z correspond bien à un logement dont il est locataire depuis le TTT. Sis à un croisement de rues, le premier bail dudit logement, que M. Z a signé avec moi, et suite à une erreur de ma part, comportait une adresse incorrecte, adresse non reconnue par la Poste, sans que cela n'entraîne aucune autre nuisance quant à la localisation du logement.

Un bail corrigé a ensuite été remis à M. Z.

Fait le ... à ... pour servir et valoir ce que de droit.

SIGNATURE

Et M. Z va à la préfecture pour déposer un dossier AVEC votre attestation et la copie de votre CNI.

Le cas échéant, vous lui proposez d'aller avec lui si c'est possible.

Par Bailleur_idf

Merci pour la réponse.

Le locataire m'a dit qu'il ne pouvait plus refaire de demande avant 18 mois. C'est pour cela qu'il est très énervé.

Le demande ne peut se faire que sur internet et on ne peut pas joindre de courrier.

De toute façon, je lui ai dit que la meilleure solution c'était qu'il parte pour trouver un logement avec une bonne adresse.

J'ai compris aussi qu'il est de mauvaise foi et veut aussi profiter de la situation.
Heureusement le bail se termine en janvier et j'ai envoyé un recommandé pour le résilier en janvier.
Le souci c'est que j'ai peur qu'il puisse annuler notre bail et récupérer tous les loyers qu'il a déjà payé.
Je ne lui ai pas encore envoyé de recommandé pour le loyer d'octobre qu'il refuse de payer.

Par Bailleur_idf

Aujourd'hui, il veut un arrangement à l'amiable. Il veut de l'argent pour ne pas aller en justice.
Depuis que je lui loue mon logement je n'ai que des problèmes. Je le soupçonne aussi d'avoir provoqué des dégâts des eaux pour ne pas payer le loyer (chauffe eau et cuvette des WC dévissés à quelques mois d'intervalles).

Par AGeorges

Bonjour,

Vous ne vous êtes pas engagé pour lui permettre de faire venir sa femme en France ? Non, bien sûr. Votre seul engagement est de lui avoir loué un logement pour un certain temps. Vous n'êtes pas concerné par le reste.

Il a signé un bail, il vous doit le loyer.
Pour moi, votre rôle s'arrête là.

Je vais jeter un coup d'œil aux procédures de regroupement familial ...

Par Bailleur_idf

Merci.
Alors je lui envoie la mise en demeure en recommandé pour le paiement du loyer d'octobre pour commencer.

Par AGeorges

Suite :

Peut-être la copie du bail aurait dû être complétée par le formulaire prévu ci-dessous :

Lorsque le demandeur ne dispose pas encore du logement au moment de la demande, la vérification est effectuée au vu des informations fournies dans le formulaire cerfa n°11437 :

Attestation de mise à disposition d'un logement dans le cadre d'un regroupement familial

L'étranger et le propriétaire ou vendeur du logement doivent y indiquer les informations suivantes :

Date de disponibilité
Superficie
Ensemble des caractéristiques du logement
Et la bonne adresse aurait été confirmée ...

Du côté des procédures de contestation apparemment pas utilisées par votre locataire :

C'est le préfet du département de résidence du demandeur (à Paris, le préfet de police) qui accepte ou refuse la demande de regroupement familial.

Sa décision doit être notifiée: Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est portée à la connaissance d'une personne au demandeur dans un délai de 6 mois à compter du dépôt du dossier complet à l'Ofii. En cas de refus, la décision doit être argumentée.

Si le préfet n'a pas répondu dans un délai de 6 mois, la demande est refusée (refus implicite).

L'étranger peut contester la décision en formant un recours administratif devant le préfet et/ou le ministre de l'intérieur.
Il peut aussi déposer, dans certains délais, un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Il n'a bien sûr pas à vous réclamer de l'argent.

Je vois bien un essai pour faire passer sa femme par une filière clandestine qui lui demande de l'argent ...

Tout cela reste tout de même un peu louche.

Un étranger (?) en France, loue un logement pour une durée minimale, juste assez pour bénéficier de la procédure de regroupement familial. Son statut personnel précis est inconnu (et cela ne vous concerne pas), le regroupement familial prévoyant diverses situations.

A partir de janvier, son bail est terminé, mais du fait de la période hivernale, vous ne pourrez pas faire procéder à une expulsion s'il ne part pas, ne paye ni loyer ni indemnité d'occupation.

Et l'erreur d'adresse vous donne une certaine responsabilité sur le rejet de son dossier, qu'un avocat pourrait exploiter un maximum, ceci étant un sujet dissocié de la location.

Être bailleur est loin d'une sinécure !

Par Bailleur_idf

Merci.

Apparemment ses refus n'ont pas été argumentés. IL m'a dit qu'il a fait une demande de changement d'adresse sur internet mais que ça a été refusé 3 fois sans raison. Maintenant, il ne peut plus faire la procédure pendant 18 mois.

Ce qui est étonnant c'est que c'est un ingénieur qui a un salaire convenable.

Je me demande pourquoi il se comporte comme un "voyou".

Par AGeorges

Je maintiens que faire demander un changement d'adresse sur un dossier va rester louche pour l'administration.

Il aurait fallu faire comme je vous ai proposé, qu'il y ait une BONNE raison pour que la première adresse soit erronée.

Et déposer trois fois un dossier, ce n'est pas forcément la même chose que faire un RECOURS.

S'il est ingénieur, il devrait quand même être capable de lire les VosDroits sur le regroupement familial ...

Par Bailleur_idf

Merci.

Par Bailleur_idf

Comme il devrait partir en janvier, est-ce que c'est pas trop tard pour faire son recours ?

Par AGeorges

Re,

En fait, on ne sait pas pourquoi son dossier a été rejeté les 3 fois. Que la première fois soit pour l'adresse, c'est possible voire probable. Les deux autres fois, il est possible que la préfecture n'ait pas accepté à cause d'un bail aussi court. Comme je vous l'ai précisé, cela semble tout de même curieux que ce monsieur veuille faire venir son épouse et qu'en janvier il n'ait plus de bail.

Etiez-vous disposé à lui renouveler, vous l'a t-il demandé ?

En fait, quand vous regardez les conditions pour un regroupement familial, le contrôle de l'adresse via la Poste n'est pas mentionné, la durée du bail non plus. Il est donc difficile de se prononcer sur la nature des décisions de l'administration.

En tous cas, un recours permettrait de vérifier si, oui ou non, la seule condition de l'adresse est à la base des rejets. Parce que s'il y a une autre raison, cela peut se reproduire dans 18 mois ...

Le principe serait de dire qu'une simple erreur ne devrait pas permettre à l'administration de rejeter un dossier qui est complet et correct sur TOUS les autres points.

Par Nihilscio

Bonjour,

Sa demande à la préfecture a été refusée à cause de l'adresse qui n'était pas reconnue par la poste.

C'est ce qu'il prétend. Mais, si l'adresse exacte est, par exemple "avenue Casimir Perier" et que vous indiquez "boulevard Perier", les courriers arriveront tout de même. Votre locataire a dû fournir des justifications de son domicile

où figure sans ambiguïté l'adresse de son domicile. Quoiqu'il en soit, c'est à lui de savoir où il habite. Le prétexte me semble très fallacieux.

Votre locataire estime être en droit de ne pas vous payer de loyer ? Qu'il saisisse le tribunal pour faire reconnaître ce droit.

De votre côté vous avez un bail, vous pouvez exiger le respect des termes du bail. Un refus de paiement de loyer est sanctionné par la résiliation du bail. Après mise en demeure de payer restée infructueuse vous pouvez saisir le tribunal pour qu'il prononce la résiliation du bail et ordonne l'expulsion du locataire. Le tribunal examinera les prétentions des deux parties. Je doute fort que l'histoire de la mauvaise adresse tourne à l'avantage du locataire.

Comme il devrait partir en janvier, est-ce que c'est pas trop tard pour faire son recours ?
Etes-vous sûr qu'il partira en janvier ? Si vous voulez le faire partir mais qu'il a l'intention de rester, une décision de justice vous est indispensable.

Par AGeorges

Le problème de l'adresse peut se poser pour toutes les entrées d'immeubles qui se situent à un carrefour entre deux rues ou une rue et une place.

Il suffit que la rue et la place aient deux noms totalement différents et aucun rapprochement n'est possible (sauf normalement pour le facteur usuel qui connaît les lieux).

Par ailleurs, si l'une des voies a plein de numéros et pas l'autre, cela conduit à des impossibilités.

Le 50 de la rue Saint Martin ne peut pas devenir le n° 50 de la Rue-du-Chat-qui pète puisque cette dernière n'a que 10 numéros.

Donc, au départ, c'est bien Bailleur-Idf qui s'est trompé et le locataire n'y est pour rien.

Et si la Préfecture a refusé le dossier parce que le bail ne portait pas une adresse valide (reconnue par la Poste, apparemment), le fait que le locataire sache ou ne sache pas où il habite a peu de rapport.

Le seul élément d'incertitude est que les affirmations du locataire ne sont qu'orales. Mais la dématérialisation des procédures opérée par la plupart des préfectures n'aide pas beaucoup dans le cas d'une "petite" erreur comme celle-là.

Par Bailleur_idf

Merci,

Je vais donc lui proposer de faire un recours si ça peut l'aider et le calmer. On pourra peut-être trouver un terrain d'entente.

Il m'a dit qu'il partirait en janvier. Il a bien insisté.

Je devrais le voir ce week end pour qu'on discute et pour trouver une solution.

Au moins maintenant, je sais que son chantage avec l'annulation du bail a très peu de chance de fonctionner.

Je lui ai envoyé un recommandé pour le mettre en demeure de payer le mois d'octobre ce matin par mail avec AR. Il a réagit de suite car il m'a rappelé aussitôt.

Je lui ai dit qu'on verra ce week end.

Par Nihilscio

le fait que le locataire sache ou ne sache pas où il habite a peu de rapport

C'est au contraire le coeur du problème.

C'est évidemment au locataire de savoir dire aux administrations avec qui il a affaire quelle est l'adresse de son domicile même si, avec l'informatisation, un trait d'union en plus ou en moins ou tout détail de ce genre peut présenter quelques difficultés.

Ce n'est pas au bailleur d'entrer dans ces considérations.

Il loue un logement, il exige son loyer, point. Si le locataire refuse de payer, le propriétaire lance la procédure de résiliation. C'est tout.

Ensuite, pour obtenir le départ du locataire, il ne suffit pas de lui envoyer un courrier.

Par AGeorges

Quand le logement est prévisionnel, la procédure est différente. Le bailleur sollicité intervient. Il est même possible que le logement soit vérifié, physiquement.

Quand le logement est acquis, la demande est de fournir le bail. Il faudrait alors imaginer que le locataire va supposer que le bail est incorrect, que l'adresse qu'il a trouvée, en se rendant au coin des rues concernées pourrait ne pas être bonne. S'agissant d'un étranger déplacé récemment (sinon pourquoi voudrait-il faire venir son épouse qui est à l'étranger) peut-on VRAIMENT supposer tout cela pour une personne sans doute un peu déracinée ?

@Bailleur-Idf

Dans le vosDroits de regroupement familial, il y a une clause sur la superficie minimale d'accueil. Pouvez-vous vérifier cela avec celle de votre logement ?

[Au cas ou le refus aurait une autre source]

Je suis désolé de vous demander ces choses, vous pourriez vous en moquer et suivre d'autres avis en vous limitant à votre rôle de bailleur, mais je ne peux pas totalement écarter votre responsabilité, et vous êtes déjà en contact avec votre locataire pour l'aider.

Une possibilité de rejet a déjà été imaginée en liaison avec la longueur du bail. Vérifier la superficie en est une autre.

Par Zénas Nomikos

Rebonjour,

à toutes fins utiles en cas de loyers impayés :

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

sur la trêve hivernale :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14632]https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14632
2[/url]

Par Bailleur_idf

Mon logement fait 30m².

C'est le minimum pour que le locataire puisse faire venir sa femme.

Il m'avait dit dans le premier refus que la raison était "adresse inconnue".

Par Bailleur_idf

Merci pour les liens CUJAS.

Il ne risque pas d'avoir un casier judiciaire s'il ne paît pas ses loyers ?

S'il a un casier, il ne pourra pas avoir la nationalité française, il me semble.

Par Nihilscio

Le défaut de paiement de loyer est une affaire purement civile. Une condamnation à ce titre ne peut être inscrite au casier judiciaire.

Si le locataire part en janvier, le problème de la résiliation du bail et donc de son expulsion, ne se pose plus.

Par Nihilscio

Dans le vosDroits de regroupement familial, il y a une clause sur la superficie minimale d'accueil. Pouvez-vous vérifier cela avec celle de votre logement ?

Ce n'est au bailleur de s'en préoccuper. Il n'a pas à juger de quoi a besoin le locataire. C'est au locataire de choisir le logement qui convient à ses besoins.

Par AGeorges

@Nihilscio,

Désolé, il existe AUSSI des êtres humains sur Terre qui souhaitent aider leur prochain (ou leur locataire), même s'ils n'y sont pas obligés par la loi.

Peut-être est-ce difficile à comprendre pour une créature sortie de l'imagination d'Isaac Asimov, mais c'est comme ça.

Ce n'est donc pas la peine de répéter le même message plusieurs fois, merci, Bailleur_idf et moi-même avons compris que ce n'est pas obligatoire.

Encore que, en pensant à cette histoire de responsabilité, ce pourrait être une grossière erreur de ne rien faire.

N'est pas la loi qui dit que celui qui cause du tort à autrui doit le réparer ?

Même s'il faut détacher cela du paiement des loyers ?

Bon, maintenant, j'ai chasse à l'essence.

Salutations

Par Nihilscio

Le problème posé est : "Mon locataire refuse de payer son loyer au motif que l'adresse inscrite sur le bail n'est pas celle donnée par la poste".

Ce n'est pas : "Comment aider mon locataire à faire venir sa femme en France ?"

Peut-être est-ce difficile à comprendre pour une créature à l'esprit embrouillé, mais c'est comme ça.

Je n'ai pas compris qu'il avait envie de l'aider mais plutôt qu'il avait envie de se débarrasser d'un locataire indésirable.

Par Bailleur_idf

Bonjour,

Merci encore pour votre aide.

On a trouvé un accord hier soir.

Il ne paie pas les derniers mois de loyer, il quitte le logement en janvier et personne ne va en justice.

Par Nihilscio

Bref, vous avez cédé sur tout, mais c'est un choix que vous avez le droit de faire.

Merci pour le retour.

Par Bailleur_idf

S'il ne reste pas pendant la période hivernale et s'il ne dégrade pas le logement avant de partir, je me dis que c'est bon.

De toute façon, il n'avait plus l'intention de payer. Il ne reste plus que 2 mois à tenir.

Comme ça je me débarrasse de lui. Il est capable de tout. Il est pas nette.

Il est tellement dans le déni qu'il croit qu'il est dans son droit.