



Menace d'expulsion suite à impayés

Par Anabell

Bonjour,

Je prends conseil pour un ami ;

Celui-ci risque l'expulsion car cela fait 4 mois qu'il a accumulé des retards de loyer. Et pour cause, son locataire ne paie plus de loyer de son côté ! Impossible de payer 2 loyers avec un SMIC, déjà un c'est quasi mission impossible.

Quels sont ses recours ?

Il a entamé une procédure de recouvrement des impayés auprès d'un huissier avec possible expulsion après jugement.

Mais en attendant les 2 mois ?

-contacter l'ADIL, qui lui dit d'écrire au bailleur (social) sauf que lui aussi a vu l'huissier pointer son commandement de payer.

-Est-ce que le CCAPEX peut le soutenir ?

Pas de "2 poids 2 mesures"...

merci pour lui, pour vos conseils et belle journée

Par Isadore

Bonjour,

Pourriez-vous détailler la situation ?

Votre ami est locataire d'un logement. Vous dites que son "locataire" ne paie plus les loyers de son côté. Est-ce que votre ami sous-loue son logement, ou est-ce qu'il est propriétaire d'un autre logement qu'il a mis en location ?

Comment se fait-il que votre ami ait deux loyers à payer ? Il loue deux logements dont un qu'il a mis en sous-location ?

Un des logements appartient à son bailleur social ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour pouvoir vous aider, il faut plus de détails concernant sa situation et ses multiples locations.

A-t-il reçu un commandement de payer ?

En attendant voici une page utile :

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

[/url]

Qui dit :

"Vous avez 6 semaines pour payer ce montant.

Durant ce délai de 6 semaines, vous pouvez notamment :

> Reprendre le paiement du loyer (même en partie) et, si possible, rembourser votre dette (même partiellement). Il s'agit d'attester votre bonne volonté et d'aggraver le moins possible votre endettement.

> Contacter une assistante sociale pour obtenir une aide financière (aide au logement de la Caf, aide du FSL, aide d'Action logement, aide de votre caisse de retraite complémentaire...)

> Contacter le propriétaire pour essayer de trouver ensemble un accord sur des délais de paiement. Si vous trouvez un accord, il est recommandé de l'écrire, et de le signer ensemble."

Par Stellou7

Merci pour vos retours.

Il s'agit d'un appartement qu'il loue et dont il doit rembourser les mensualités. En parallèle il a de faibles revenus et est en logement social.

L'huissier pourrait accepter une somme qui comblerait en partie mais non entièrement la dette ? Quel sac de nœuds !

Aucun organisme ne peut lui venir en aide (le locataire est de mauvaise foi mais mon ami..
Il lui a été fait mention du fait de récupérer le logement loué au vu de l'urgence aussi. Pas simple.

Par kang74

Bonjour

S'il est propriétaire de son logement, il peut le vendre .

Ce sera toujours mieux que de le voir saisir, à vil prix .

Vu l'urgence de la situation, il peut déposer un dossier de surendettement qu'il lui donnera un délai, mais là aussi qu'il l'obligera à vendre son bien .

Par Isadore

Bonjour,

Donc il paie un loyer et un emprunt.

Il est peu probable qu'il se fasse expulser d'un logement HLM pour quatre mois d'impayés s'il prend les mesures nécessaires pour redresser la barre et prouver sa bonne foi.

En sus du dossier de surendettement, il est aussi envisageable de demander un délai de grâce au juge de l'exécution pour suspendre pendant deux ans maximum ses mensualités :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1670]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1670[url]

Ce n'est pas un bon calcul d'arrêter de payer son loyer plutôt que son crédit immobilier. S'il veut pouvoir recourir au dossier de surendettement, il doit continuer à payer ses charges courantes, et ensuite payer ses dettes avec ce qui lui reste comme budget.

Votre ami va découvrir à son avantage comme à son désavantage qu'expulser un locataire n'est pas chose facile.

le locataire est de mauvaise foi
Comment le sait-il ?

Il lui a été fait mention du fait de récupérer le logement loué au vu de l'urgence aussi.
C'est possible seulement en donnant congé à l'échéance, en respectant le préavis légal. Il n'existe aucun droit pour le bailleur de récupérer son logement en cours de bail sous prétexte d'une quelconque "urgence".

Votre ami n'a pas demandé de caution (garant) ni pris d'assurance loyer impayé ?

Si c'est le cas, il ne faut pas se leurrer : il n'est pas près de récupérer son appartement ni de faire expulser son locataire, il va donc falloir vendre.

Par yapasdequoi

Il n'y aura pas d'indulgence s'il ne fait pas tous les efforts nécessaires pour payer sa dette de loyer puisqu'il est par ailleurs propriétaire.

Commencer par engager sans tarder les procédures de recouvrement contre son locataire et envisager de vendre pour rembourser son crédit et repartir du bon pied.

Par Stellou7

Le locataire est malhonnête, d'autres comportements ont permis de s'en apercevoir. (problèmes familiaux et sociaux).
Je ne pense pas que mon ami se décide à vendre le logement. Il préférera quitter les lieux habités. Par contre il chargera le locataire alors que jusqu'à maintenant il a essayé d'être compréhensif. Le jugement fera la part des choses.

Merci pour vos conseils en tout cas

Par yapasdequoi

Il ne faut pas qu'il rêve trop à récupérer rapidement le logement loué en impayé.

Il faut compter environ 2 ans en moyenne pour expulser un locataire dans des conditions "classiques", encore plus s'il y a des difficultés (enfants, handicap, etc).

Quitter son logement social n'est pas forcément la meilleure stratégie, sauf s'il peut être hébergé gratuitement (famille, amis).

Et il risque toujours la saisie du bien locatif en cas d'impayé de son crédit. Les banques n'ont pas d'état d'âme.

Par Isadore

Si votre ami a la possibilité de trouver un hébergement gratuit, cela pourrait être une bonne solution. Sinon est-il sage de quitter un logement social pour conserver un bien occupé par un locataire dont il ne connaît pas la date de départ ?

Le locataire est malhonnête, d'autres comportements ont permis de s'en apercevoir. (problèmes familiaux et sociaux). Attention, le locataire est présumé être de bonne foi, tout devra être prouvé.

Des problèmes sociaux et familiaux peuvent caractériser une situation de fragilité du locataire. A part si vous sous-entendez que le locataire a commis des violences sur les membres de son foyer, on ne peut écarter que ces "problèmes" soient au contraire des facteurs en sa faveur.

Il faut mesurer ce que représente une procédure d'expulsion si le locataire sait se faire conseiller : un à deux ans minimum (bien penser à la trêve hivernale), et des frais à avancer.

Tant que le bail n'a pas été résilié, le locataire conserve ses droits. Par exemple si la chaudière lâche le bailleur devra la remplacer, que le locataire paie son loyer ou non.

Il est incapable de payer son loyer social en même temps que son crédit, il fera comment pour payer les travaux si un problème rend son bien insalubre ? Et si son locataire part en lui laissant le bien ravagé ?

Bailleur est un métier qui nécessite une certaine aisance financière pour pouvoir faire face à des imprévus.

Il ne faut pas non plus oublier que si le locataire est insolvable et a recours à un dossier de surendettement tout ou partie de sa dette locative est susceptible d'être effacée (redressement personnel).

Je conseille à votre ami de consulter un avocat avant de sacrifier son logement social au profit de son investissement locatif.