



Commandement de payer infructueux

Par **sjmc66**, le **17/12/2013** à **19:21**

Nous possédons une maison dont nous louons le rez-de-chaussée à une épicerie, le locataire a réglé le loyer correctement jusqu'en janvier 2009, ou nous avons eu des problèmes de paiement.

Ne pouvant faire passer l'huissier chaque mois, nous avons décidé d'aller le voir pour le paiement, cela se passait relativement bien quand à partir de juillet 2009 il me stipula qu'il ne paierait pas nous sommes donc obligés de faire intervenir un huissier.

Le locataire attend le dernier moment pour payer le commandement, puis un second, puis un troisième, avec entre chaque passage d'huissier, une intervention de notre part afin d'être payé.

Arrive la fin théorique du bail, ou nous faisons un refus de renouveler sur le conseil de notre avocat, car cette histoire nous use aussi bien physiquement, mentalement que financièrement.

Durant le procès (2 ans de procédures), aucun problème de paiement d'occupation des locaux, puis vient la fin du procès ou nous sommes condamné à payer 1500€, article 700 (somme que nous avons payé immédiatement), et le bail continu comme si il n'avait pas été arrêté, nous demandons donc les arriérés de loyers (l'augmentation aurait dû avoir lieu en début de procès) ainsi que les retards de charges, refus du locataire de payer, commandement chez l'huissier, commandement non réglé, depuis déjà 2 commandements de plus, et pour le dernier en date le locataire a dit face à notre huissier qu'il ne paierait pas les retards.

Il nous doit encore malgré les commandements la somme de 1216,55€. Ce qui pour nous est énorme, nous nous trouvons dans une situation plus que délicate.

Nous ne pouvons à nouveau faire une action en justice, car la dernière nous a coûté ce que nous avons de côté.

Que pouvons-nous faire ?

Merci de vos conseils.

Par **parouty**, le **05/01/2015** à **12:09**

Vous ne dites pas quelle a été l'issue du procès et je pense que vous parlez à tort d'avoir été "condamnés" à payer 1500 € selon l'art. 500 du cdc car cet article traite des frais de procédure que le créancier (vous) demande en général à faire payer au débiteur, ce que les juges accordent rarement.

Quoi qu'il en soit votre témoignage confirme qu'aujourd'hui il vaut mieux garder un logement vacant et que la justice française pousse dans cette direction. Nous avons été dans un cas similaire et au final nous nous retrouvons avec "seulement" les sommes dues moins les frais de procédure à notre charge... Le vrai gagnant est le locataire qui n'a payé que ce qu'il devait

et quelques frais d'huissier (largement compensés par les placements des sommes dues qu'il a pu faire ;-)). Cherchez l'erreur !

Je pense que vous avez trois options:

- récupérer le logement par une astuce (ex: la loi l'autorise pour loger un proche, à vous d'être malins)
- faire une super publicité à votre épicier favori (affiches bien collées sur sa vitrine et régulièrement remplacées, avec mention du litige)
- profiter de l'absence de votre locataire pour vider le local et changer les serrures. Croyez-moi, ça a beau être illégal il n'y a jamais eu de cas où le locataire a tenté quelque action en justice que ce soit suite à ce genre de manip'.

Bon courage !