



Problème de loyer impayé de 1 mois

Par **junior79**, le **29/07/2013** à **21:33**

voila je viens poser ma question car j'ai un problème de loyer. étant au chômage j'ai jusque la pus payer mon loyer car j'avais des droit ARE. le mois dernier j'ai payer en retard car ayant travailler et étant en fin de droit j'ai eu un retard de virement. je l'ai reçu en fin de mois alors que je doit normalement payer mon loyer en milieu de mois. ce mois si je ne peut pas dutout payer et la j'ai des menaces qu'il fasse appel a leur avocats. je me demandait si il avait le droit car j'ai vu que c'était au bout de deux mois et qu'avant il fallait un recommandé pour faire mention de l'impayé hors je n'ai toujours rien. ce sont des propriétaires qui font sa pour la premiere fois et il n'y connaisse rien. le bail a été fait a moitié mon amie n'a jamais été marqué, et depuis longtemp je sais très bien qu'il n'y a pas loyer de parler avec eux il faut toujours les écouté et rien dire.

comme je disait pour la date il n'y a rien de mentionné dans le bail n'y ailleur. donc juridiquement je suis pas en retard pour le moment?
j'espère que vous pouvez m'aider

Par **HOODIA**, le **30/07/2013** à **07:18**

Bonjour,
En effet deux mois permet au propriétaire d'engager une action...

Par **junior79**, le **30/07/2013** à **13:59**

daccord donc en aucun cas il peut me faire quoi que se soit pour le moment? car la ils jouent a l'intimidation avec moi sachant que je suis jeune.il me dit que je vais payer beaucoup plus chere

Par **janus2fr**, le **30/07/2013** à **15:42**

Bonjour,
Je pense que vous confondez plusieurs choses.
Vous êtes bien en situation d'impayé dès le tout premier retard de loyer et le bailleur est en droit de tout faire (légalement bien sur) pour recouvrer l'impayé dès cet instant.
Le délai de 2 mois dont vous parlez, c'est pour actionner la clause résolutoire du bail si elle

existe.

Loi 89-462 article 24

[citation]Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.[/citation]

Le délai de 2 mois intervient après un commandement de payer avant résiliation du bail.

Mais le commandement de payer, lui, peut être lancé dès quelques jours de retard du premier loyer.

Par **HOODIA**, le **30/07/2013** à **16:57**

Il me semble que le sens de la question de junior 79 est bien de demander si ce dernier risque concrètement une résiliation par une action près du tribunal avec un mois de loyer non payé ou retard ...

et ,ici nous savons tous que répondre par la négative,car la législation est bien dans le sens de la protection du locataire !

Ce qui fait que votre propriétaire peut menacer de la foudre sans effet avant deux mois ,et encore doit il passer par huissier ...

Vous devez avoir droit à l'assistance juridique ...

Par **janus2fr**, le **31/07/2013** à **10:02**

Quand je lis ça, j'ai un doute tout de même !

[citation]donc juridiquement je suis pas en retard pour le moment? [/citation]

Pour junior79, un retard de paiement ne commencerait qu'à partir de 2 mois, ce qui est, bien entendu faux, et c'est le sens de ma réponse.

Le bailleur peut agir de différentes façons dès le premier impayé pour recouvrer la somme (appel à huissier, saisie du tribunal pour une injonction, etc.).

La résiliation du bail, c'est une autre étape quand le bailleur n'arrive pas à se faire payer.

Par **HOODIA**, le **01/08/2013** à **09:18**

Bonjour,

Si le bail est enregistré chez le notaire ,l'huissier peut agir sans attendre et ceci dès le premier mois d'impayé.

Autrement en pratique le propriétaire est bien dans l'obligation d'attendre des délais pour une procédure .

Par **junior79**, le **05/08/2013 à 08:44**

comment peut on savoir si il est enregistré cher le notaire? en tout cas je ne pense pas car les papier a l'entrée aurait été mieux fait. j'ai reçu a ce jour une mise en demeure avec accusé de réception, dans cette lettre il est dit que je cause préjudice au niveau de la gestion des comptes mais je ne vois pas en quoi cela me concerne directement, je crain qu'il essaye de me faire payer plus cher pour préjudice. mais voila je veut dire quand même que c'est un risque quand on est propriétaire et eu sont du genre a encaissé et c'est tout la maison on sen fou

Par **thomas1311**, le **05/08/2013 à 09:06**

Bonjour,est ce que quelqu'un s'est porté caution pour vous?
Si oui est une caution simple où solidaire?
Ensuite est ce que votre propriétaire a une assurance loyers impaiés?

Par **junior79**, le **05/08/2013 à 09:48**

non je n'ai pas de cautionnaire et je ne pense pas qu'il ont d'assurance pour sa ou alors j'en ai jamais entendu parler

Par **thomas1311**, le **05/08/2013 à 09:59**

Pour l'assurance loyers impaiés,c'est le propriétaire qui la souscrit.comme vous n-avez pas de garant,il y a des chances qu'il en ai prit une,il faudrait lui demander,dans ce cas,c'est l'assurance qui paye les loyers à votre place quand vous ne pouvez pas payer et vous vous ne les devez plus

Par **thomas1311**, le **05/08/2013 à 10:02**

Le proprio ne va pas forcément vous le dire si il n'est pas honnête,cela peut lui permettre d'encaisser 2 loyers au lieu d'un

Par **janus2fr**, le **05/08/2013 à 13:00**

Il me semble que ce topic part un peu n'importe comment !
On part d'un locataire qui ne paie pas son loyer et on en arrive au procès du bailleur !
Il ne faut tout de même pas exagérer.
Tous les bailleurs ne sont pas de riches propriétaires exploiters de locataires. Certains ont

besoin des loyers pour vivre aussi ! J'en connais beaucoup (j'anime une association de conseils aux bailleurs) pour lesquels un seul loyer en retard et ce sont eux qui sont dans la panade.

Et contrairement à ce qui se dit ici, l'assurance loyer impayé, c'est loin d'être le top. Déjà, il faut attendre entre 3 et 6 mois de loyers impayés avant de pouvoir l'actionner et le plus souvent, il y a toujours un truc qui cloche et qui leur permet de ne pas payer...

Par **thomas1311**, le **05/08/2013 à 13:06**

C'est vrai, il y a des proprios honnêtes mais aussi des malhonnêtes, et je sais de quoi je parle!!!

Par **thomas1311**, le **05/08/2013 à 13:08**

et si vous savez lire, je n'ai jamais dit que tous les propriétaires étaient malhonnêtes!!!

Par **youris**, le **05/08/2013 à 16:57**

bjr,

ne pas oublier que l'assurance loyers impayés fonctionne comme les fonds de garantie, l'assurance se retourne ensuite contre le locataire débiteur.

cdt

Par **janus2fr**, le **05/08/2013 à 16:59**

[citation]et si vous savez lire[/citation]

Il me semble effectivement savoir lire, merci !

[citation]ne pas oublier que l'assurance loyers impayés fonctionne comme les fonds de garantie, l'assurance se retourne ensuite contre le locataire débiteur. [/citation]

Effectivement, j'avais écrit une réponse pour ce passage

[citation]dans ce cas, c'est l'assurance qui paye les loyers à votre place quand vous ne pouvez pas payer et vous ne les devez plus[/citation]

mais elle a disparu suite certainement à une mauvaise manipulation.

Par **junior79**, le **05/08/2013 à 18:11**

enfin bon je sais bien que je suis pas clean dans cette situation non plus, mais là je pense pas qu'il soit honnête non plus. je suis son premier locataire et la maison a été achetée il y a pas si longtemps. je pense pas que aujourd'hui les banques donnent des prêts pour un achat prévu à la

location comme sa donc doit y en avoir en reserve quand même. et quand on sait que la maison vaut moins de 60000 € et avec 420 € de loyer je pense quand même qu'il ont une bonne marge d'erreur. j'ai déjà vu comment il se comportait avec la caution fait par locapass et a peine 3 semaine après sa geulais déjà alors que j'y était pour rien

Par **HOODIA**, le **05/08/2013** à **19:21**

L'assurance loyers impayés :
BON COURAGE le jour ou vous devez la faire fonctionner !
Mais , il s'agit d'un autre débat.....

Par **janus2fr**, le **05/08/2013** à **23:22**

[citation]mais la je pense pas qu'il soit honnete non plus. je suis son premier locataire et la maison a été acheter il y a pas si longtemps. je pense pas que aujourd'hui les banque donne des près pour un achat prévu a la location comme sa donc doit y en avoir en reserve quand même. et quand on sait que la maison vaut moins de 60000 € et avec 420 € de loyer je pense quand même qu'il ont une bonne marge d'erreur. [/citation]

Ce qui n'est que pure hypothèse et n'excuse en rien un défaut de paiement du loyer. Il faudrait comprendre qu'un bailleur n'est pas une banque et que son rôle n'est pas d'accorder un prêt au locataire, qu'il en ait ou non les moyens...

Par **junior79**, le **06/08/2013** à **08:25**

non mais on se lance pas dans se genre d'engagement sans penser a tout cela. et c'est pas quer je ne veut pas payer mais bien que je ne peut pas

Par **janus2fr**, le **06/08/2013** à **08:52**

[citation]non mais on se lance pas dans se genre d'engagement sans penser a tout cela.[/citation]

Je vais vous raconter comment je suis devenu bailleur il y a de nombreuses années. Je venais d'acheter ma maison avec un crédit intégral (résidence principale). J'ai malheureusement du, pour des raisons professionnelles, déménager à 500km de là. Revendre cette maison ne pouvait se faire qu'à perte vu le peu de temps depuis lequel j'étais propriétaire et l'état du marché immobilier de l'époque. Seule solution, mettre ma maison en location et en louer une sur le lieu de mon travail.

J'avais donc un crédit à payer pour ma maison plus un loyer pour celle où j'habitais. Je vous garantis qu'à l'époque, un seul mois d'impayé de loyer m'aurait mis dans une situation fâcheuse, soit je ne pouvais payer ma mensualité de crédit soit mon loyer. Heureusement pour moi, le cas ne s'est jamais produit, aucun mois de vacance en 10 ans

(temps qui m'a permis d'amortir cette maison) et des locataires qui ont toujours payé le loyer en temps et en heure.

J'espère que mon anecdote vous fera comprendre que parfois, le bailleur a bien besoin des loyers de son locataire...

Par **junior79**, le **06/08/2013 à 09:11**

je comprend bien le sens de ton histoire. mais la c'est complètement different car déjà c'est bien fait pour se faire de l'argent car eu habite a 50 km de la maison que je loue, et sa aurait pus etre pour la proximité au niveau du travail mais même pas car la c'est carrement dans la direction opposé. quand je suis arrivé la boite au lettre n'était même pas normalisé c'était libre service, j'ai un robinet qui fuit depuis le debut j'ai remarquer cette hiver que un radiateur etait en panne, le lustre de ma salle de bain a même pas été refixé après la peinture qu'il ont faite. je précise bien que tout cela a été signaler mais sans rien faire de plus a part la boite au lettre. alors perso mon avis est on prend une maison dans se secteur car déjà c'est pas le meme departement. et la ou je suis les impot sont moins cher autant en profiter. on loue asser loin histoire que le locataire vienne pas trop nous faire chier et on encaisse.