



Locataire injoignable

Par **Karasiam**, le **05/11/2019** à **20:43**

Bonjour,rnrnDébut août, j'ai loué un studio à un jeune homme. Une assistante sociale est venue lors de la signature du bail pour faire les papiers de la CLAFI ainsi qu'un dossier claf, pour un mois de loyer et un mois de caution.rnrnFin septembre, n'ayant aucune nouvelles, j'ai contacté mon locataire qui me dit par message que la CAF n'est pas encore en place mais qu'il va payer la différence entre le loyer et la CAF (70 € par mois environ).rnrnDepuis, aucune rentrée d'argent et plus de nouvelles. J'ai appelé l'assistante sociale qui me dit que le locataire n'a pas fourni les papiers pour le CLAFI. Il ne répond pas à ses appels. Maintenant c'est trop tard. J'imagine que pour la CAF, c'est la même chose. Bref, j'ai beau appeler mon locataire, passer chez lui, frapper, il ne répond pas et ne donne aucun signe de vie. J'ai la clé mais je sais que je n'ai pas le droit d'entrer.rnrnPuis-je demander aux gendarmes de m'accompagner ? Soit il lui est arrivé quelque chose, soit il fait le mort. Dans les 2 cas, que dois-je faire ? Et si son silence est volontaire, dois-je attendre la fin de la trêve hivernale pour engager une procédure ou puis je l'engager maintenant pour pouvoir l'expulser au 15 mars si besoin ?rnrnJe précise que depuis le 5 août, il n'a rien payé. Et surtout il n'a pas fait les papiers. Je suis vraiment déconcertée. Je ne sais que faire.rnrnMerci de m'éclairer si vous le pouvez.

Par **nihilscio**, le **05/11/2019** à **22:47**

Bonjour,rnrnIl faut mettre le locataire en demeure de payer. Tant qu'il ne vous a pas fait connaître une décision de la CAF, il est redevable de la totalité des loyers.rnrnLa trêve hivernale interdit les expulsions. Elle n'interdit pas les procédures judiciaires.rnrnSi vous soupçonnez que le locataire n'occupe plus le logement, vous devez suivre la procédure indiquée à l'article 14-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. En pénétrant dans le logement sans appliquer cette procédure, vous risquez d'être accusé de violation de domicile.

Par **Karasiam**, le **06/11/2019** à **18:25**

Merci, nous irons y frapper demain, et s'il ne répond pas nous nous rapprocherons de la gendarmerie puis je vais lui faire un courrier recommandé. Merci

Par **nihilscio**, le **06/11/2019** à **21:35**

Quand je dis qu'il faut mettre le locataire en demeure de payer, cela implique évidemment un courrier recommandé avec demande d'avis de réception. La gendarmerie ne fera rien. C'est un huissier qu'il faut solliciter.

Par **Karasiam**, le **07/11/2019** à **02:12**

OK, et une fois le recommandé avec A. R. Envoyé j'attends combien de jours avant de contacter un huissier ? J'avais entendu 15 mais je ne suis pas sûre. Merci

Par **Lag0**, le **07/11/2019** à **07:27**

Bonjour,
C'est vous qui fixez le délai dans la mise en demeure.
Un modèle par exemple : <https://www.journaldunet.fr/patrimoine/guide-des-finances-personnelles/1201759-lettre-de-mise-en-demeure/>

Par **Karasiam**, le **07/11/2019** à **16:27**

Merci, ai-je un moyen de savoir si il a fait une demande d'allocation logement ? Car je sais que s'il touche les allocations logement et qu'il ne paie pas son loyer la CAF peut suspendre ses allocations logement mais je n'ai pas son numéro d'allocataire et je ne sais pas si une simple lettre suffira. En demandant un CLAFI, les allocations logement devaient nous être versées directement, mais vu qu'il n'a pas fait le CLAFI je pense qu'il a dû demander à toucher les allocations directement sur son compte. Je me sens démunie... Et dernière question, pour une procédure d'expulsion, faut-il obligatoirement passer par le tribunal ? Si oui, nos frais judiciaires seront-ils remboursés s'il perd ? Je m'en veux de ne pas avoir été plus méfiante et d'avoir fait confiance... Merci

Par **goofyto8**, le **07/11/2019** à **16:40**

[quote]nos frais judiciaires seront-ils remboursés s'il perd[/quote]
S'il se déclare insolvable, son éventuelle condamnation par le tribunal, à vous verser des indemnités (ART

700 NPCC) sera sans effet.
La charge des frais de l'article 700 incombe à la personne condamnée aux dépens ou à la personne qui perd le procès si elle n'est pas condamnée aux dépens. Le tribunal tient compte de l'équité et de la situation économique des parties.

Par **Karasiam**, le **07/11/2019** à **17:45**

Ha d'accord.... Nous sommes perdants sur toute la ligne. J ai fait sur vos conseils la lettre recommandée avec accusé de réception. Je sais qu il n ira pas la chercher il fait le mort... Ensuite j irai chez l huissier. Est il possible que cela se règle juste avec un huissier et sans passer par un tribunal ? À la limite je peux m assoir sur les pertes des loyers, je veux juste qu il parte du studio à la fin de la trêve. Donc si je renonce aux sommes dues car il sera insolvable, puis je juste faire appel à un huissier pour une expulsion sans avoir à passer par la case tribunal ? Je vous informe aussi qu il ne nous a pas fourni l attestation d assurance habitation, cela change t il quelque chose dans la procédure ? Je lui ai notifié aussi dans la lettre avec a.r que je voulais l attestation d assurance.

Par **goofyto8**, le **07/11/2019** à **19:39**

bonjour,
Vous pouvez faire appel à un 'huissier pour vous faire payer les loyers dus, en délivrant un commandement de payer .
Pour l'expulsion, l'huissier doit se présenter au locataire avec un jugement du tribunal.
ou sans jugement, l'huissier est habilité à délivrer un commandement de quitter les lieux, sous deux mois, pour retard de paiement des loyers
Mais ce dernier type de procédure par huissier est généralement peu efficace.
[quote]Je vous informe aussi qu il ne nous a pas fourni l attestation d assurance habitation,[/quote]
C'est un motif supplémentaire de rupture du bail.

Par **Karasiam**, le **09/11/2019** à **00:24**

Merci à tous pour vos conseils, hier dans un dernier espoir de pouvoir discuter je suis allée frapper chez lui, et là des chiens ont aboyé, et pas des petits vu les grognements... Il nous avait dit ne pas avoir d animaux.. Bref il était là, il a fait taire les chiens mais ne m'a pas ouvert ni répondu. Je lui ai dit à travers la porte que cela se réglerai avec un huissier et ce matin comme par hasard, il m a envoyé un sms disant qu il attendait un virement de 15000 euros qui partait aujourd'hui et qu il allait payer et que le dossier caf était en cours... J ai quand même envoyé la lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant de régler les sommes dues sous 15 jours. Je me suis servie du modèle que "Lago" m a indiqué. En tout cas, merci à tous pour votre aide, et du temps que vous consacrez à répondre. J espère que mon locataire paiera. Après je n ai pas envie de le garder mais je lui ai fait un bail 3, 6, 9,. Je pense que je suis coincée...

Par **nihilscio**, le **09/11/2019** à **09:12**

Un bail 3,6,9 ? Ce qu'on appelle bail 3,6,9 est un bail commercial de 9 ans divisé en trois périodes de 3 ans.rnrnL'huissier, c'était pour reprendre possession du logement en cas d'abandon par le locataire.

Par **Karasiam**, le **09/11/2019** à **23:16**

Ha bon !!!?? Un huissier ne peut pas à aider pour récupérer les loyers impayés ? Bon je vais voir. Merci pour votre aide.

Par **goofyto8**, le **10/11/2019** à **09:20**

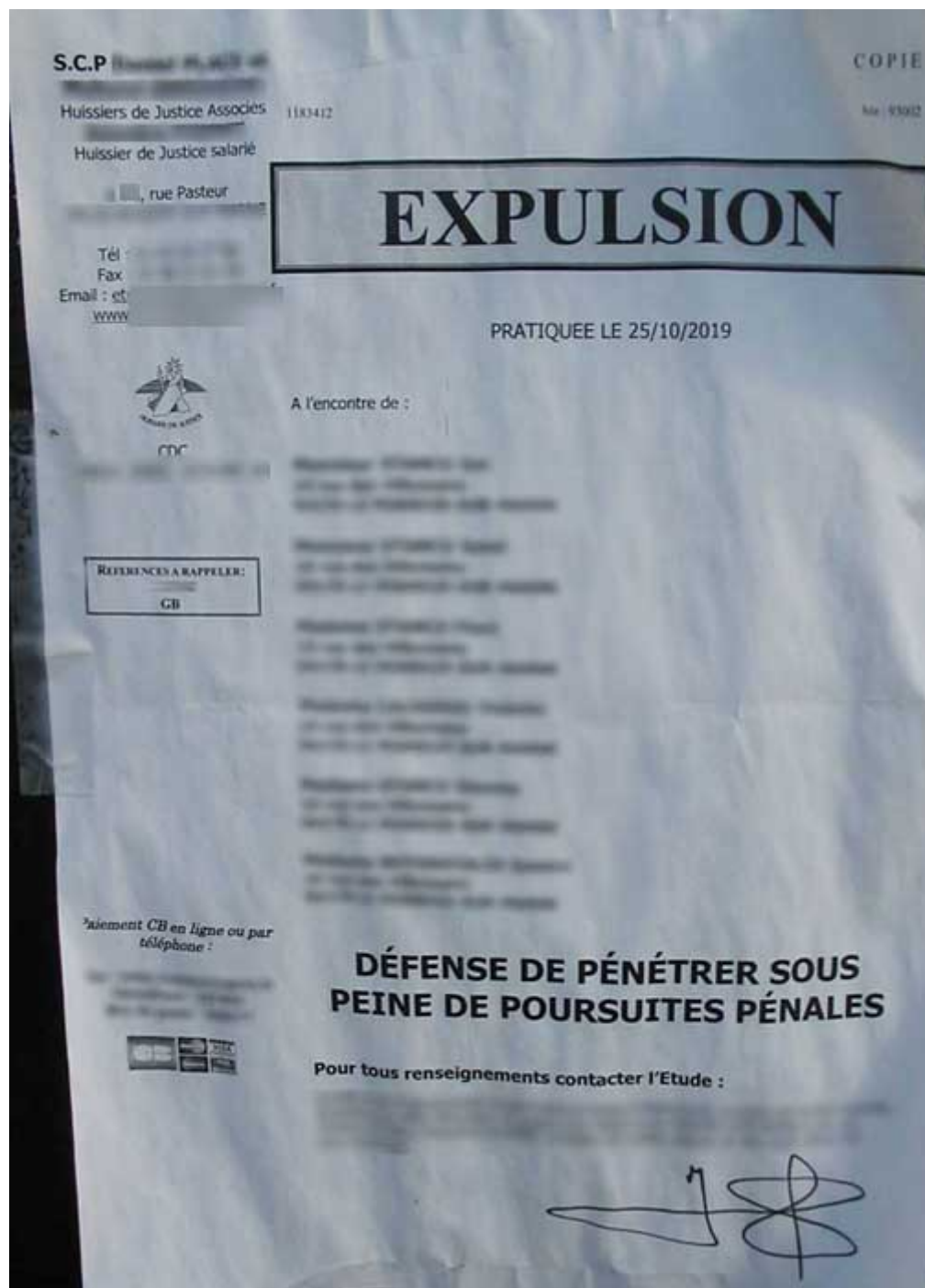
bonjour,rnrn[quote]rnrnHa bon !!!?? Un huissier ne peut pas à aider pour récupérer les loyers impayés ?rnrn[/quote]rnrnVous n'avez pas bien lu car on vous a répondu que oui. L'huissier est la bonne personne pour réclamer des loyers impayés.

Par **nihilscio**, le **10/11/2019** à **10:15**

Tant qu'aucune décision de justice n'est intervenue, l'huissier ne dispose d'aucun pouvoir de coercition, que ce soit pour pratiquer une saisie ou pour expulser l'occupant du logement. Tout ce qu'il peut faire est de signifier une sommation qui fera double emploi avec la mise en demeure adressée par courrier recommandé. Le recours à l'huissier n'est réellement utile que si le destinataire refuse de prendre les courriers qui lui sont adressés. Un courrier recommandé coûte de l'ordre de cinq euros et un acte d'huissier de l'ordre d'une centaine d'euros.

Par **goofyto8**, le **10/11/2019** à **11:48**

[quote]rnrnTant qu'aucune décision de justice n'est intervenue, l'huissier ne dispose d'aucun pouvoir de coercition, que ce soit pour pratiquer une saisie ou pour expulser l'occupant du logementrnrn[/quote]rnrnEn matière d'expulsion, l'huissier a beaucoup plus de pouvoir que l'on ne croit.rnrnEt même sans avoir besoin d'une décision de justice.rnrn[im]



Par nihilscio, le 10/11/2019 à 14:31

On ne démontre rien au moyen d'un document illisible.
Il est un principe fondamental du droit qu'on ne se fait pas justice soi-même. L'exécution forcée ne peut se faire qu'en application d'un titre exécutoire qui est soit une décision de justice soit un acte notarié revêtu de la formule exécutoire. La liste exhaustive des titres exécutoires est donnée à l'article L 111-3 du code des procédures civiles d'exécution. **Un commandement délivré par huissier de justice n'est jamais un titre exécutoire.**
Saisie-attribution sur un compte bancaire
 Article R 211-1 du code des procédures civiles d'exécution : la saisie est exécutée au moyen d'un acte d'huissier qui contient, **à peine de nullité, l'énonciation du titre exécutoire.**
Saisie sur salaire
 Articles L 213-6 du code de l'organisation judiciaire et R 3252-1 du code du travail. **Elle n'est pas de la compétence de l'huissier mais du juge**

d'instance. Elles requiert un titre exécutoire constatant la créance.
Saisie-conservatoire sur les biens du débiteur
Article R 522-1 du code des procédures civiles d'exécution : l'acte de saisie contient **à peine de nullité la mention de l'autorisation du juge ou du titre** en vertu duquel la saisie est pratiquée.
Saisie-vente d'un bien corporel
Article R 221-1 code des procédures civiles d'exécution : le commandement de payer, délivré par huissier, contient **à peine de nullité la mention du titre exécutoire.**
Saisie d'un véhicule terrestre à moteur
Article R 223-2 du code des procédures civiles d'exécution : La déclaration valant saisie prévue à l'article L. 223-1 contient **à peine de nullité la mention du titre exécutoire.**
Expulsion
Article R 411- 1 du code des procédures civiles d'exécution : *Sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.*
Par ailleurs, l'expulsion ne peut se faire qu'après un délai ordonné par le juge et dans le respect de la trêve hivernale.
Conclusion : **En aucun cas l'huissier n'est habilité à procéder à une mesure d'exécution forcée, ni en matière de paiement ni en matière d'expulsion en l'absence de titre exécutoire.**

Par **goofyto8**, le **10/11/2019** à **14:52**

[quote]On ne démontre rien au moyen d'un document illisible.[/quote]
On m'accuse d'avoir bricolé un faux ! (LOL)
Il est tout à fait normal (pour le respect des personnes) d'avoir rendu illisible l'identité et l'adresse des expulsés, ainsi que les références de l'intervention et le nom et l'adresse de l'huissier qui **a réellement procédé à une expulsion le 25 octobre 2019** (sans jugement).
je démontre ainsi (par une preuve concrète affichée sur une habitation) qu'un huissier n'est pas un personnage dépourvu de compétences et qui serait inefficace, pour mener à bien une expulsion demandée par un propriétaire.
Quand on méconnaît les méthodes et les compétences de la profession d'huissier (et qu'on ignore l'encombrement des tribunaux) on évite de dire que faire appel à un huissier ça ne sert à rien et qu'il est préférable d'envoyer une LR/AR

Par **nihilscio**, le **10/11/2019** à **15:38**

Je ne dis pas que c'est un faux, je dis seulement que c'est un document illisible qui ne présente aucun intérêt. Tout ce qu'on peut lire, c'est : *Expulsion pratiquée le ... Défense de pénétrer sous peine de poursuite pénale*. Qui a été expulsé de quoi et comment, on ne le sait pas.
Soyons sérieux.
J'ai donné la liste exhaustive des mesures que peut prendre un propriétaire à l'encontre de son locataire qui ne paie pas son loyer, c'est à dire tout d'abord les diverses saisies possibles et ensuite l'expulsion du logement en indiquant les références des textes. **TOUTES CES MESURES REQUIERENT AU PREALABLE UN TITRE EXECUTOIRE**.
L'HUISSIER NE PREND AUCUNE MESURE D'EXECUTION FORCEE SANS TITRE EXECUTOIRE.
Maintenant, il peut arriver qu'un huissier délivre une sommation de quitter les lieux et que l'occupant s'exécute spontanément, mais ce n'est pas ce qu'on appelle une expulsion. On peut même tenter de faire partir le locataire soi-même en lui adressant un courrier. Je rappelle d'ailleurs que l'emploi de la force est un privilège de la puissance publique. Un huissier qui, même muni d'un titre exécutoire, emploierait la force pour expulser un locataire autrement qu'en requerrant la force publique serait passible de trois ans de prison et

30 000 euros d'amende et, probablement en plus, d'une interdiction d'exercer.

Quand on méconnaît les méthodes et les compétences de la profession d'huissier (et qu'on ignore l'encombrement des tribunaux) on évite de dire que faire appel à un huissier ça ne sert à rien et qu'il est préférable d'envoyer une LR/AR.

Vous proférez des énormités ahurissantes qui prouvent votre ignorance des notions de droit les plus basiques. En soi ce n'est pas grave, mais le faire sur un forum consacré au droit en prétendant savoir et en induisant en erreur ceux qui demandent réponses à leurs interrogations, c'est plus ennuyeux. Quand c'est systématique, on appelle cela du trollage.

Je n'ai pas dit que l'huissier ne sert à rien mais que la mise en demeure préalable nécessaire à toute action en justice peut se faire par courrier recommandé. C'est ensuite, pour l'assignation devant le tribunal, que le recours à l'huissier devient indispensable.

L'encombrement des tribunaux n'est pas un motif permettant de se faire justice soi-même.

Par **nihilscio**, le 10/11/2019 à 18:20

J'ai donné les références des textes. Prenez la peine de les lire.

J'ai déjà répété que sur ce cas concret d'expulsion d'une habitation , je ne veux en aucun cas (par respect des personnes) divulguer leurs noms ni celui de l'huissier.

Je ne demande pas l'identité des personnes. Je demande à savoir comment, précisément, selon quelle procédure, s'est opérée l'expulsion, selon vous en dérogation des textes que j'ai cité. Lesquels ne sont pas appliqués ... Mais bien sûr !

Non,, je donne un cas concret d'expulsion par huissier, sans titre exécutoire puisque ça ne figure pas sur le document que j'ai mis en illustration.

Vous nous prenez pour des truffes. C'est l'affiche qui est apposée sur l'immeuble lorsque, le locataire ayant refusé de quitter les lieux, l'huissier a dû requérir le concours de la force publique et qu'au moment de procéder à l'expulsion par la force, l'occupant était absent du local à libérer. En ce cas, l'huissier colle une affiche lui interdisant de revenir.

J'estime.../

Vous estimez... Vos estimations sont sans intérêt. Ce qui importe, ce sont les règles de droit. Je les ai données.

Ah oui, vous croyez que la force publique est disponible pour expulser des gens qui ne payent pas leur loyer.

Elles le sont suffisamment pour procéder chaque année à une dizaine de milliers d'expulsions par la force.

A l'attention de ceux qui pourraient penser qu'au lieu de faire appel à la police (après bien sûr, j'insiste, l'obtention d'un titre exécutoire et la délivrance d'un commandement de quitter les lieux) ils pourraient se contenter de recruter des gros bras, je donne à lire l'article 226-4-2 du code pénal : *Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.*

Vous pouvez toujours prétendre que le code pénal n'est pas appliqué : au risques et périls de ceux qui pourraient vous croire.

Plutôt que d'accorder du crédit aux billevesées de Goofyto8, mieux vaut lire les informations sérieuses qui pullulent sur le net, celles-ci par exemple : <https://www.legalplace.fr/guides/expulsion-locataire/>.

Par **goofyto8**, le 10/11/2019 à 18:38

Qui a été expulsé de quoi et comment, on ne le sait pas.

J'ai déjà répété que pour ce cas concret d'expulsion d'une habitation, je ne veux en aucun cas (par

respect des personnes) divulguer leurs noms, ni celui de l'huissier.

Si vous souhaitez en savoir plus, sachez simplement que c'est une expulsion de personnes occupant un logement sans droit ni titre.

Vous proférez des énormités ahurissantes

Non, je donne un cas concret, pris sur le terrain, d'expulsion par huissier, sans titre exécutoire puisque ça ne figure pas sur le document que j'ai mis en illustration.

Vous vous prétendez que c'est impossible, laissant croire que j'aurai fabriqué un faux ; et en profitez, pour dénigrer mes compétences à répondre sur ce forum.

J'estime que relater un cas concret d'expulsion, a autant de valeur que faire des copier/coller d'articles de loi (qui restent théoriques car peu appliqués).

expulser un locataire autrement qu'en requerrant la force publique

Ah oui, vous croyez que la force publique est disponible pour expulser des gens qui ne payent pas leur loyer.

Que vous continuiez, vous, de le croire, c'est votre problème; mais n'indiquez pas aux internautes qui vous lisent et qui rencontrent ce problème, que c'est la seule façon de faire partir un locataire qui ne paie plus.

Par **goofyto8**, le **10/11/2019 à 18:46**

Pour les bailleurs qui cherchent à se débarrasser d'un locataire mauvais payeur, reprenez surtout ceci du lien que vous a donné @NIHILSCIO.

Les pouvoirs publics ont 2 mois pour répondre, le silence valant refus d'intervenir. L'Etat français engage alors sa responsabilité et le propriétaire peut agir contre l'Etat pour obtenir une indemnisation de son préjudice.

Vous nous prenez pour des truffes.

Vos estimations sont sans intérêt.

Là, il s'agit de vrais cas d'insultes sur le forum.

Par **nihilscio**, le **10/11/2019 à 19:58**

Pour les bailleurs qui cherchent à se débarrasser d'un locataire mauvais payeur, reprenez surtout ceci du lien que vous a donné @NIHILSCIO.

"Les pouvoirs publics ont 2 mois pour répondre, le silence valant refus d'intervenir. L'Etat français engage alors sa responsabilité et le propriétaire peut agir contre l'Etat pour obtenir une indemnisation de son préjudice."

Il faut tout de même savoir qu'en l'absence d'un jugement autorisant ou ordonnant l'expulsion, les forces de l'ordre ont interdiction d'intervenir. Il en résulte qu'en un tel cas la responsabilité de l'Etat n'est pas engagée et qu'il est impossible d'être indemnisé par l'Etat.

Non, je donne un cas concret, pris sur le terrain, d'expulsion par huissier, sans titre exécutoire puisque ça ne figure pas sur le document que j'ai mis en illustration.

Je le répète, **il ne s'agit que d'une affiche posée après l'expulsion** qui informe de l'interdiction de retourner occuper les lieux. **L'absence de mention de titre exécutoire sur cette affiche n'implique absolument pas l'absence d'un tel titre.** Un locataire qui refuse de quitter le logement de lui-même ne peut y être contraint qu'en exécution d'un jugement. Le seul cas où il est possible d'obtenir une expulsion sans jugement est le cas de flagrant délit d'effraction. L'effraction est définie à l'article 132-73 du code pénal. Elle suppose une intrusion après forçement d'une fermeture. Un locataire qui ne paie plus son loyer et qui se maintient dans les lieux, même après le prononcé d'un jugement ordonnant son expulsion, ne commet pas le délit d'effraction. Il n'y a flagrance que si l'intrusion date d'au plus 48 heures ou, si elle date de plus de 48 heures, que les lieux occupés sont la résidence principale de la victime de l'effraction.