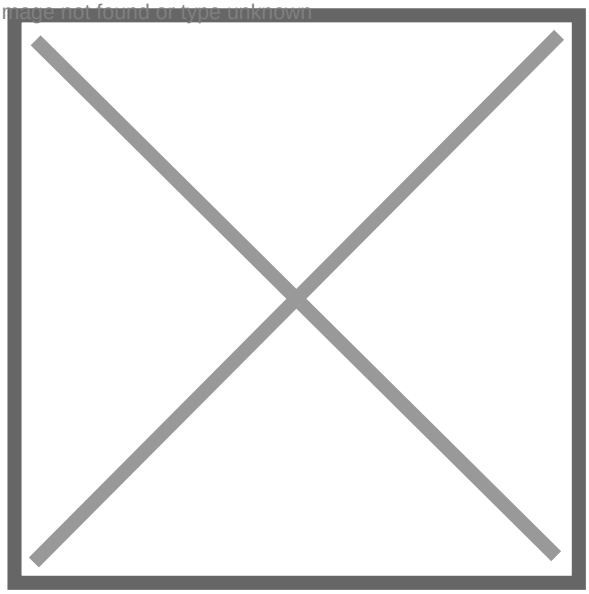
Image not found or type unknown



Loyer impayé cause COVID

Par **amicalement**, le **08/05/2020** à **17:09**

Bonjour,

Excusez moi par avance si vous avez déjà répondu à cette question, (j'ai cherché mais je n'ai pas trouvé la réponse)

J'ai une locataire qui me loue en meublé à l'année, un bien dont elle ne peut pas me payer le loyer cause plus de travail en raison du Covid. Elle ne sait comment elle sera indemnisée à l'avenir et, pour l'instant, n'a pas de réponse à me donner, sauf qu'elle souhaite garder son toit.

Je comprends son problème mais, dans le même temps, je dois de mon côté honorer mes crédits.

Je souhaitais savoir jusqu'à quand elle peut rester dans cette situation ? Aurais-je la possibilité de dénoncer son bail après la trève hivernale qui court jusqu'à fin juillet ?

Je crains qu'elle ne retrouve pas de travail tout de suite et la situation risque d'empirer avec les mois de loyers impayés qui vont se cumuler.

Merci de me donner votre avis sur cette question,

Bien cordialement.

Par **morobar**, le **08/05/2020** à **18:11**

Bonjour,

Vous confondez trêve du paiement des loyers et trêve hivernale des expulsions.

La première trêve n'existe que dans votre esprit.

Vous pouvez déja dénoncer le bail pour le défaut de paiement.

Voir un nhuissier pour cela.

Mais vous n'obtiendrez pas rapidement l'expulsion.

Mieux vaut laisser crever les riches propriétaires que les pauvres locataires qui ne paient jamais leurs dettes.

Par **amicalement**, le **08/05/2020** à **18:30**

Bonjour,

Merci Morobar pour votre réponse.

Le bail est un meublé sans limite de durée, je pense que meublé ou vide cela ne change rien...

Je vais donc envoyer un recommandé dans une dizaine de jours (après lui avoir laissé le temps de trouver une solution), et je vais dénoncer le bail.

Y a t-il une lettre type à appliquer pour que mon courrier soit valable ?

Merci encore pour votre réponse.

Par **Lag0**, le **08/05/2020** à **18:40**

Bonjour,

Vous devez respecter l'article 24 de la loi 89-462 qui est applicable aussi bien aux locations vides que meublées :

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=636C353849113789A043D3094C23B09

Par **amajuris**, le **08/05/2020** à **18:43**

bonjour,

à ma connaissance, il n'existe pas, suite au covid19, de mesures concernant le paiement des

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

loyers d'habitation.

il existe des mesures sur les loyers commerciaux.

il existe le recours à la force majeure mais qui ne s'applique que dans les cas de procédure contentieuse.

voir ce lien:

https://www.village-justice.com/articles/mon-locataire-peut-invoquer-les-consequences-covid-pour-cesser-payer-son-loyer,34396.html

vous devez donc appliquer la procédure habituelle en cas de non paiement de loyer.

salutations

Par **morobar**, le **08/05/2020** à **19:13**

[quote]
Y a t-il une lettre type à appliquer pour que mon courrier soit valable ?

[/quote]
Voir artcile 24 et 25-8 loi du 06/07/1989

Vous devez donner congé par LR/AR ou mieux par exploit d'huissier.

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=vig

Par **BrunoDeprais**, le **08/05/2020** à **22:55**

Bonsoir

Seules les enteprises peuvent bénéficier du report du paiment du loyer.

A ce titre, en cas de chomage partiel, l'état a maintenu 84% de salaire, justement pour que le salarie subisse de façon moindre la crise économique.

La trêve hivernale vient d'être repoussé à juillet ce qui peut prêter à confusion dans l'esprit d'un locataire.

Le mieux en effet est de contacter un huissier, car la trève hivernale n'est pas synonyme de ne pas démarrrer une précodure.

Votre locataire a interprété des choses fausses et voudrait pouvoir en profiter, sans compter que n'est pas une annulation mais un report.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si votre locataire se retrouve au chomage, il devrait avoir des droits. Vous pouvez également discuter avec lui.

Mais encore une fois, la trêve hivernale ne veut pas dire ne pas engager une préocédure.

Par **amicalement**, le **09/05/2020** à **10:45**

Bonjour à vous tous,

Merci pour tous vos éclairages.

Je vais donc envoyer un recommandé à ma locataire dans une dizaine de jours (car selon elle, elle pourrait débloquer sa situation d'ici là, ce que je ne crois guère, mais je veux bien lui laisser le bénéfice du doute).

J'ai regardé le bail en détail

dans le chapitre clause résolutoire, il est indiqué :

l**e présent contrat sera résilié de plein droit :**

en cas de défaut de paiement des loyers, des provisions de charge,

(ce qui est donc le cas actuellement)

Donc le bail peut bien être automatiquement annulé aujourd'hui ?

Concernant le recommandé, il y a un risque pour qu'elle n'aille pas le chercher à la poste ou ne réponde pas présente à la sonnette du facteur.

Je ne demandais si le fait de le doubler d'un courrier suivi (qui prouve donc sa distribution dans la boîte aux lettres) peut avoir une valeur juridique quelconque.

Désolée pour cette nouvelle question.

Et merci encore pour votre aide.

Par **nihilscio**, le **09/05/2020** à **13:03**

Bonjour,
Le commandement de payer doit être rédigé à peine de nullité comme prescrit à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.
La prise d'effet de la clause pénale est reportée comme dit à l'article 4 de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020.
La fin du bail est automatique dès que la clause pénale a pris effet mais cela doit être prononcé par le juge des contentieux de la protection.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pour plus de sûreté, vous pourriez notifier le commandement de payer par acte d'huissier.

Par **Tisuisse**, le **09/05/2020** à **13:29**

Bonjour,

L'avantage de l'huissier est que ce dernier, lorsqu'il se présentera au domicile de votre locataire, même si celle-ci ne lui ouvre pas, l'acte de dénonciation aura effet à la date de présentation de l'huissier. En cas de LR/AR à votre locataire, si celle-ci ne va jamais chercher le recommandé, la dénonciation du bail ne sera jamais actée.

Par **amicalement**, le **23/05/2020** à **08:36**

Bonjour,

Merci encore à vous tous pour m'avoir donné des conseils pour mon souci initial qui était :

"loyé impayé du mois de mai par ma locataire en maison meublée dont le bail annuel terminait en août 2020".

A vrai dire les choses on prit une drôle de tournure que je vais vous expliquer.

Tout d'abord, j'ai envoyé un recommandé pour dénoncer le bail pour vendre ma maison ce qui est le cas, avec un préavis de 3 mois , donc pour qu'elle quitte de toute façon les lieux en aôut. Elle a signé le recommandé, donc je suis tranquille de ce côté là.

Son loyer de mai reste impayé, elle est, (je n'en suis plus sûre du tout, étant donné que je pense avoir eu un faux dossier monté de toutes pièces), elle serait donc fonctionnaire en mutation imminente dans une autre région et doit tout régulariser dès que sa mutation sera en place.

Sauf que, tout cela me semble des mensonges.

j'ai effectivement mis ma maison en vente dans une agence immobilière (j'habite à plus de 1000 km de là). Ma maison est dans une ville ultra touristique.

Ma locataire a laissé un trousseau de clefs à l'agence pour qu'elle la fasse visiter. Et depuis deux jours les visites ont commencé.

L'agence immobilière m'a appelée en urgence hier pour me faire part de :

- Ma locataire semble définitivement partie, plus aucune affaire à elle n'est sur place,

- Au moment de la visite de l'agence, un jeune homme est arrivé avec une valise, il était accompagné d'une connaissance de ma locataire qui lui a remis un trousseau de clef. Le jeune homme avait un contrat Airbnb sur lui pour une location d'une semaine. Il a pu prouver

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

son paiement sur la plateforme.

Horrifée par les dires de l'agence, je suis donc allée sur le site Airbnb où j'ai vu que ma maison louée à ma locataire depuis 9 mois, était pendant tout ce temps, louée de façon intensive sur Airbnb (en tous cas, deux chambres sur les trois existantes, puisqu'elle se gardait la dernière). J'ai relevé en l'espace de neuf mois : 93 appréciations sur la maison !

Seuf point positif si je puis dire dans mon malheur est que la maison est très bien tenue et à même pris un coup de jeune ...

La dame de l'agence me dit n'avoir jamais vu cela de sa vie, pourtant elle a de l'expérience.

Je n'ai jamais autorisé ma locataire à faire un tel traffic.

J'ai téléphoné à Airbnb pour bloquer immédiatement les locations sur cette adresse.J'attends des nouvelles su service litige dans la journée.

Le jeune homme actuellement en place va terminer son séjour. Un dossier pour litige est en cours sur Airbnb mais je ne sais pas si il me protège des dégâts possibles où futurs locataires floués qui vont arriver par la suite.

Car je suis affolée de constater que ma maison est louée sur le site Airbnb jusqu'à fin août de façon intensive.

(j'ai fait des captures d'écran sur le site qui peuvent prouver tout cela).

A ce stade, je souhaitais savoir ce que je dois faire pour me défendre et aussi pour me protéger en cas de futurs ennuis.

Je n'ai pas les nouvelles coordonnées de ma locataire qui semble avoir déménagé mais continue de commercer ma maison par l'intermédiaire d'une amie.

Comment récupérer ma maison au plus vite de façon légale.

L'état des lieux avec relevé des compteurs ne sera pas possible immédiatement, (je suis soumise à la règle de confinement des 100 km)

Dois-je faire changer les clefs au,plus vite?

Que faire de façon légale pour clôturer au plus vite ce dossier et mettre ma maison en sécurité si je puis dire?

Dois-je déposer une main courante ?

J'ai toujours l'adresse mail de ma locataire, même si elle ne me répondra pas, je peux la contacter par ce biais je pense.

Merci de me donner votre avis sur tout cela, (même l'agence immobilière qui fait de la location et de la vente semble abasourdie de tout cela).

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **23/05/2020** à **10:17**

Bonjour,

Ce dossier peut vous intéresser : https://derhy-avocat.com/location-saisonniere-airbnb/votre-locataire-sous-loue-son-logement-sur-airbnb/?cn-reloaded=1

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés