



application de la clause résolutoire

Par **bago**, le **10/08/2010** à **18:47**

Bonjour,

voilà maintenant un an et demi sur la base d'un contrat légalisé à la mairie , renouvelé déjà une première fois , que j'ai un locataire. Les nombreuses péripéties de la première année de location m'ont décidées à attirer son attention et le rappeler à l'ordre par courrier sur le montant réel du loyer à payer (qui avait changé comme prévu) et la date de son règlement. Ce locataire ma signifié dans un courrier reponse 3 mois et demi à l'avance son intention de mettre fin au contrat de location avant le terme , à une date qu'il a indiquée.Par courrier je lui ai demandé quel traitement il souhaitait pour sa caution; il m'a confirmé qu'il la voulait à la date de son départ mentionné dans son précédent courrier. Deux mois avant la date indiquée il me ressort qu' après conseils , il ne souhaitait plus payer de loyer jusqu'à son départ, me causant dès lors de nombreux désagréments.... une semaine avant la date qu'il a lui même indiquée, il me confirmait son depart .Quelle ne fut ma surprise lorsque la veille de la date de son depart , alors que j'avais déjà pris certains engagements et d'autres dispositions, il m'adresse un courrier "pour me prier de bien vouloir l'autoriser à rester quelques jours de plus..." J'ai cherché aussitôt à le rencontrer pour qu'il me clarifie ces termes, je n'arrive pas à le faire et au téléphone alors que je cherche à en savoir plus , ce sont plutôt à des insultes et des paroles désagréables que j'ai droit.Me rendant compte de son incohérence et de sa mauvaise foi manifeste , je souhaite faire jouer la clause résolutoire du contrat. Pourrai-je obtenir sous huitaine comme mentionné dans le contrat par simple mise en demeure...

Par **dobaimmo**, le **10/08/2010** à **19:25**

Bonjour

Je ne connaissais pas le contrat légalisé en mairie mais on en apprend tous les jours. Pour essayer de vous répondre au mieux et d'une façon plus générale sur votre contrat, pourriez vous déjà nous dire de quel genre de local il s'agit : je suppose qu'il s'agit d'un appartement ou d'une maison.

est il loué vide ou meublé ?

le courrier que vous a adressé le locataire pour partir a t'il été envoyé par lettre recommandé avec accusé reception ?

Quelque soit le bail, je peux déjà vous indiquer cependant que pour sortir un locataire , il faut passer par le tribunal d'instance...mais dans votre cas, je crains que vous n'ayez d'autres désillusions liées au bail signé.

A vous lire
cordialement

Par **Domil**, le **11/08/2010** à **23:18**

Je ne connaissais moi aussi que le bail authentique signé devant notaire valant titre exécutoire.

Vous ne pouvez pas obtenir la résolution d'un bail qui a déjà été résilié si la date de prise d'effet du congé est passé (il est désormais occupant sans titre).

Si la date de prise d'effet du congé n'est pas arrivé, vous allez engager la clause résolutoire et pour en obtenir l'exécution forcée, vous allez devoir faire une procédure judiciaire pour obtenir l'expulsion. Quand vous l'aurez, le locataire sera parti depuis des mois.

Hélas, ne pas payer les deux derniers mois est un bon conseil donné au locataire, tant il y a de bailleurs qui ne rendent pas le dépôt de garantie. Certes, vous pouvez faire une action en justice, obtenir des dommages et intérêts mais bon.

Avez-vous un préjudice du fait que le locataire se maintient dans les lieux quelques jours après la fin du bail (nouveaux locataires par exemple) ? Pour les jours en plus, veillez absolument, impérativement, à nommer le montant du "indemnité d'occupation" et surtout pas "loyer" (loyer signifie bail, même verbal)

Refusez de faire l'Etat des lieux, s'il n'a pas tout déménagé, s'il ne vous rend pas les clefs à l'issue de l'état des lieux.

Vous avez deux mois pour rendre le dépôt de garantie à partir du départ effectif du locataire.

Dans votre cas, vous devez lui envoyer la facture

- loyers dus, avec charges
 - indemnité d'occupation avec charges pour la période où il est resté sans bail
 - montant des réparations éventuellement à faire (EDL de sortie obligatoire)
- vous additionnez le tout, vous enlevez le dépôt de garantie, et par LRAR de mise en demeure, vous exigez sous quinzaine le paiement du reliquat