



## Commandement pour défaut de paiement et assurance

Par **nouckka78**, le **16/05/2009 à 18:44**

Bonjour,

Je suis bailleur et j'ai un locataire (qui se trouve être mon frère) qui me doit 5 mois de loyer (env 3500 euros) et qui ne m'a pas fourni d'attestation d'assurance malgré des relances verbales, téléphoniques et dernièrement par recommandé avec AR.

Je voudrais faire valoir la clause résolutoire pour ses 2 obligations non tenues.

Dois-je le faire en même temps ?

Est ce à moi de rédiger les commandements ou à l'huissier ?

Et quel délai sera pris en compte, 1 mois ou 2 mois ?

Merci de votre réponse

Par **ardendu56**, le **16/05/2009 à 19:38**

nouckka78, bonsoir

"Je voudrais faire valoir la clause résolutoire pour ses 2 obligations non tenues." Dois-je le faire en même temps ? "Est ce à moi de rédiger les commandements ou à l'huissier ?"

Faites appel à l'huissier.

"Et quel délai sera pris en compte, 1 mois ou 2 mois ?"

2 mois pour se mettre à jour (payer ses loyers et s'assurer.)

La clause résolutoire de plein droit

Principe : la clause résolutoire expresse, permet d'obtenir la résiliation automatique du bail en cas d'infraction aux obligations qu'elle vise puisque les parties conviennent à l'avance que le contrat sera résilié de plein droit du seul fait du manquement sans que les tribunaux ne puissent si opposer. Il s'agit par conséquent d'une dérogation au principe de résiliation judiciaire du bail où le juge apprécie souverainement si le manquement reproché est suffisant pour entraîner la résolution du bail.

Comme la clause résolutoire est dangereuse pour le locataire, la sanction pouvant être disproportionnée au manquement, elle n'est admise que pour des manquements essentiels aux intérêts du bailleur: (lorsque le logement est soumis à la loi du 6 juillet 1989 qui régit les locations de logements nus à usage d'habitation principale) :

- **le non paiement du loyer ou des charges au terme convenu,**
- **le non paiement du dépôt de garantie (hypothèse du chèque sans provision),**
- **la non souscription d'une assurance des risques locatifs.**

Attention : tout loyer est exigible à la date prévue dans le contrat (soit : le 1er, le 10, le 15...

de chaque mois).selon ce qui y est exprimé !

La procédure :

Pour mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit, il faut faire délivrer au locataire un commandement de payer par exploit d'huissier...

Le locataire dispose alors d'un délai de deux mois pour s'acquitter de sa dette.

A défaut pour le locataire d'avoir, dans les deux mois, demandés des délais de paiement au juge ou d'avoir réglé l'arriéré, le bail est résilié de plein droit, il devient un occupant sans titre.

Le bailleur doit alors saisir le juge aux fins de constat de la résiliation du bail (l'audience ne pouvant être fixée avant un délai de deux mois suivant la notification au préfet de l'assignation).

Cependant, le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement au locataire en situation de régler sa dette et suspendre les effets de la clause résolutoire (apport de la loi de 98 sur la lutte contre les exclusions).

En conséquence, l'intervention du juge aboutira peut être à effacer les effets pourtant acquis de la clause résolutoire, ce qui lui fait perdre son automaticité et une partie de son "intérêt."

J'espère que ce texte vous aidera.

Bien à vous.