



Impayé et locataire interné

Par **battijo**, le 17/07/2015 à 08:34

Bonjour,

j'ai un bail qui court jusqu'à Avril 2016. Mon locataire m'a remis un chèque au mois de Mai qui m'est revenu impayé, je n'ai rien reçu pour le mois de Juin.

J'ai eu mon locataire (si on peut l'appeler comme ça !) au téléphone il y a 2 jours et il ne me réponds plus aujourd'hui.

Après contact avec son employeur, il s'avère que cet individu s'est fait interné (apparemment trop de dettes...).

Ma priorité est bien entendu de récupérer mon appartement.

Que puis je faire ?

pour info, dans mon bail il y a la clause suivante :

"IX. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et en plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est à dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- *à défaut de paiement aux termes de tout ou partie du loyer et des charges ;*
- *en cas de non versement du dépôt de garantie ;*
- *en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions essentiel du présent contrat ;*
- *à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au BAILLEUR à chaque période convenue.*

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales suivantes :

- 1. En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le LOCATAIRE supportera une majoration de plein droit de dix pour cent sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.*
- 2. En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clause résolutoires ci-dessus, ou en cas de non respect des délais de préavis*

énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi. Une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien sera en outre due jusqu'à libération complète des lieux et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR"

par avance merci de vos réponses