



locataire ne paie plus ses loyers

Par **danisa**, le **04/02/2009** à **14:23**

je suis bailleur, et ma locataire ne me paie plus ses loyers depuis novembre 2008. Fin novembre j'ai envoyée 1 première lettre avec A.R. pour demander quand elle compte régler. Réponse en maladie. DEPUIS JUIN 2007, nous lui avons toujours fait des arrangements pour régler quand les dates n'étaient pas respecté. En plus elle doit les ordures ménagères. J'ai été obligé de payer à sa place la facture d'eau, car le compte était à mon nom. Elle ne m'a pas remboursé à ce jour. Le 16/12 j'ai signalé à la CAF, que les loyers nov et déc. n'étaient toujours pas payés. Le 30/12 j'ai envoyé une lettre de mise en demeure avec A.R. pour lui faire peur. Rien. Le 19/01/09 j'ai envoyé une 3ème lettre recommandée lui signifiant de quitter mon logement au 15/03 (clause résolutoire du contrat). Je sais qu'elle monte un dossier avec une assistante sociale mais je ne peux pas continuer. je l'ai eu au téléphone, elle n'a nullement l'intention de nous payer cela l'a fait rigoler. Que dois-je faire. mon mari veut qu'elle parte au 15/03/09

Par **ardendu56**, le **04/02/2009** à **20:51**

Vous avez fait ce qu'il fallait, vous ne pourrez plus avancer seul.

A ce stade, si le locataire n'a pas réagi, il est temps de faire appel à un tiers. L'huissier de justice est compétent pour délivrer au locataire un commandement de payer. Deux mois au moins après ce commandement, si celui-ci est resté infructueux, le bail qui contient une clause résolutoire (Très fréquente en pratique...) est résilié de plein droit.

Huissier de justice : incontournable

Impossible de se dispenser d'un huissier de justice pour réclamer les impayés:

- Assignation devant le tribunal d'instance
- Injonction de payer. La procédure d'injonction n'est pas à négliger, à condition de l'entamer dès les premiers impayés.

La force du titre exécutoire

Le titre exécutoire permet au bailleur de saisir immédiatement les comptes bancaires, les rémunérations ou les meubles de son locataire.

Les suites judiciaires

La résiliation du bail doit être constatée par un Tribunal qui ne pourra refuser ce constat. C'est l'huissier de justice qui délivrera encore l'assignation du locataire devant le Tribunal compétent et qui assurera les suites de la procédure, jusqu'à l'expulsion le cas échéant, si le locataire refusait de quitter les lieux...

Résiliation du bail : Rupture du contrat de location dès lors que le locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles.

Rappelons que la loi du 6 juillet 1989 prévoit quatre cas où la résiliation du contrat est de plein droit : défaut de paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie ainsi que le défaut d'assurance des lieux loués.

J'espère vous avoir été utile.