



## Loyer impayer quel recours?

Par **TESS72**, le **27/01/2009** à **15:27**

Bonjour

Mon locataire ne paye plus depuis septembre.

La lettre de rappel en recommandé il ne l'a pas cherché je lui envoie donc une lettre de mise en demeure.

Dans la lettre je lui propose de me contacter car je n'arrive pas à le joindre pour trouver une solution amiable.

S'il m'en revient encore ou si à la date butoir de paiement je n'ai pas de nouvelle comment dois-je procéder.

Est-ce que je dois contacter un huissier?

Merci pour vos réponses

Par **ardendu56**, le **27/01/2009** à **15:47**

Le non-paiement d'un loyer par un locataire entraîne diverses procédures initiées par le propriétaire :

- lettre de rappel,
- lettre de relance, lettre amiable avec AR
- lettre de mise en demeure, la saisine
- la procédure judiciaire.

Vous devez passer à la lettre de mise en demeure:

Mise en demeure: La saisine de l'huissier de justice

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.

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...

Définition :

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.

Par **TESS72**, le **27/01/2009** à **15:52**

en clair suite a la lettre de mise ne demeure que je lui ai envoyé si il ne réponds pas je n'ai pas d'autre solution que de passer par un huissier.

C'est ca?

Par **ardendu56**, le **27/01/2009** à **15:54**

C'est exactement ça. Vous suivez la loi, pas à pas; il ne pourra se retourner contre vous et faire preuve de mauvaise foi.

Par **TESS72**, le **30/01/2009** à **14:31**

MERCI bonne journee