



Non renouvellement de bail à échéance pour non paiement de loyers

Par **piskette**, le **11/04/2022 à 10:11**

Je me permets de vous contacter car, comme indiqué en objet ci-dessus, je loue un logement en vide à un locataire qui ne m'a réglé aucun loyer depuis septembre 2019 malgré plusieurs courriers de relance de paiement, proposition de plan d'apurement (proposé par la Caf).

De plus, il ne m'a pas non plus fourni l'attestation d'assurance du logement.

Etant donné qu'il refuse tout contact (lorsque je le contacte pour le relancer, il me répond de contacter son avocat...), je lui ai donc adressé, 6 mois avant l'échéance du bail, un courrier recommandé le notifiant du non renouvellement du bail (le 19 mai prochain), en lui précisant qu'il devra quitter le logement au plus tard le 19 mai prochain.

Etant donné qu'aucun contact n'est possible, j'envisage donc de faire, de nouveau, appel à un huissier (qui est déjà intervenu auprès du locataire pour impayés de loyers mais sans aucun retour) pour établir l'état des lieux de sortie et la remise des clés le 19 mai prochain.

Je me pose les questions suivantes :

- L'huissier va envoyer une convocation au bailleur (donc moi) et au locataire : que se passe t'il s'il ne signe pas le recommandé accusant la réception de la convocation de l'huissier ?
- Que se passe t'il si le locataire n'ouvre pas la porte ou s'absente le jour de l'état des lieux de sortie ? L'huissier peut-il tout de même rentrer dans le logement et établir un état des lieux de sortie ?
- Que se passe t'il si le locataire est présent mais refuse la remise des clés et donc de quitter le logement ?

Je vous remercie pour votre réponse et vos éclaircissements.

Par **Marck.ESP**, le **11/04/2022 à 13:46**

BONJOUR (respect des CGU)

Pour info

Votre bail comporte-t-il une clause prévoyant que le bail sera résilié automatiquement en cas de non-paiement du loyer et des charges aux échéances convenues ?

S'il y a une clause résolutoire : deux mois après que le commandement de payer ait été délivré et si le locataire ne s'est toujours pas acquitté de sa dette, le contrat de bail est résilié.
"Si aucun paiement n'est effectué au terme d'un délai de 2 mois, vous devez assigner votre

locataire devant le tribunal. Le juge constatera alors l'existence de la clause résolutoire (la [résiliation du bail](#) sera effective), ainsi que votre bonne foi. C'est lui qui se charge de prononcer la procédure d'expulsion du locataire. Vous pouvez alors commencer une procédure d'expulsion avec le concours d'un huissier de justice".

ICI [Mon locataire ne paie pas son loyer : que faire ? \(gererseul.com\)](#)

Une absence de réponse du locataire mauvais payeur aux relances et commandement de payer peut aboutir à une procédure d'expulsion.

S'il n'y a pas de clause résolutoire : le propriétaire doit assigner en justice le locataire afin de tenter d'obtenir la [résiliation du bail](#). Selon la situation financière du mauvais payeur, le tribunal peut décider de lui accorder ou non des délais de paiement supplémentaires.