Image not found or type unknown

Vous avez signé une convention ASTRIA...

Par **Parcarre**, le **11/09/2011** à **20:13**

Pensez-vous être couvert en cas de non paiement des loyers et des charges?
Le bail de mes locataires arrivait à échéance en avril 2011. Je leur ai signifié dans les temps (plus de 6 mois avant l'échéance) que je désirais récupérer mon logement. Non seulement ils ne sont pas partis mais ils ne paient plus ni loyers ni charges. Je précise que mes locataires ne sont nullement dans le besoin.
La société ASTRIA m'a fait savoir que le bail étant échu, ELLE NE ME COUVRAIT PLUS EN CAS D'IMPAYES DE LOYERS car mes locataires sont devenus squatters.... et qu'elle (la société ASTRIA) ne se considère plus concernée.
Alors, bailleurs qui pensez être protégés en signant avec ASTRIA, reconsidérez votre opinion !

Par **Domil**, le **11/09/2011** à **20:14**

Mais ça sera pareil avec toutes les assurances de loyers impayés. Le bail étant fini, il n'y a plus de locataire (sans que ce ne soient des squatteurs) et donc plus de loyer impayé.
Depuis avril 2011, qu'avez-vous fait ?

Par **Parcarre**, le **11/09/2011** à **20:28**

J'ai visité mes locataires pas plus tard qu'aujourd'hui, pour leur demander de payer au moins les charges... ils m'ont claqué la porte au nez.
J'ai été au commissariat où l'on m'a expliqué que ce n'était pas du pénal mais du civil...
J'envisage donc d'aller exposer cette situation au tribunal d'instance de ma ville (95110 Sannois) mais, au vu des récits que je lis sur les forums, je n'ai guère d'espoir ni de voir mes locataires partir avant des mois ni de les obliger à payer, bien qu'ils soient solvables.
Je ne sais pas que faire: huissier, avocat... c'est la première (et dernière) fois que je suis confronté à ce genre de difficulté et je suis plus qu'hésitant sur la marche à suivre.
Merci pour votre réponse précédente si rapide

Par **Domil**, le **11/09/2011** à **20:33**

Parce que depuis avril 2011, vous n'avez rien fait ? Vous ne pouvez vous plaindre des délais si vous ne faites rien.

Dès le 1er jour, il fallait faire constater l'occupation sans titre par un huissier et entamer la procédure.

Il va falloir vérifier que le congé était valide (le formalisme est important et s'il manque un seul truc, le congé est nul)

Par **Christophe MORHAN**, le **11/09/2011** à **20:37**

Domil a raison, on ne ne peut pas avoir le beurre, l'argent du beurre et le sourire de la crémière.

si votre congé est valide en recomandé avec AR, un recommandé par destinataire, ar réceptionné, il faut aller voir un huissier pour assigner en validité de congé.

si votre congé n'est pas valide, le bail est toujours en cours donc l'assurance sauf durée ou plafond fixé va jouer, il faut aller voir un huissier comme même.

Par **Parcarre**, le **11/09/2011** à **20:50**

Si, j'ai fait beaucoup!
Lettres dont des recommandées avec AR, proposition de rachat de mon appartement par mes locataires, proposition d'échéancier pour couvrir leurs charges impayées (plus de 2000€ d'eau chaude pour 3 personnes).
Sur ce point, Astria m'a couvert car ces charges dataient de 2010.
Je suis parti de l'idée que moralement, je m'interdisais une procédure d'expulsion (ils ont 1 enfant) et puisqu'ils ne voulaient pas partir avant d'avoir trouvé une HLM, je me résignais à les garder comme locataires à condition qu'ils continuent de payer leur loyer, ce qu'ils ne font plus depuis plus de 3 mois. Aussi mon opinion a changé, mon préjudice de ne pouvoir vendre et de ne plus percevoir mes loyers est important, j'ai moi-même un crédit. Je voudrais agir maintenant car ils se moquent de moi et abusent de mes scrupules.
Puis-je vous demander conseil sur la marche à suivre ?

Par **Parcarre**, le **11/09/2011** à **21:00**

Bonjour Mentalist,
Vous répondez à ma question et je vous en remercie.
Je dois donc consulter un huissier plutôt que de demander audience au tribunal d'instance de ma ville. Vous confirmez ?
Je fais cette démarche dès demain.

Par **Domil**, le **11/09/2011** à **21:04**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Attendez, ils ont continué à payer pendant quelques temps ? Vous leur avez donné des quittances de loyer ?

Par **Parcarre**, le **11/09/2011** à **21:16**

Oui, tant qu'ils ont payé, afin qu'ils puissent toucher l'APL. La dernière que j'ai envoyée date de juin 2011. Cela vous semble être une lourde erreur apparemment. Quelle conséquence pour moi ?

Par **Domil**, le **11/09/2011** à **21:19**

Donc ils ont la preuve d'un **nouveau** bail commençant dès la fin du premier (donc non couvert par l'assurance, je pense puisque c'est un nouveau bail). Ce bail est oral donc avec les conditions minimums de la loi de 89, notamment, il n'y a pas de clause d'augmentation annuelle du loyer, pas d'avances mensuelles sur charges (il faut envoyer tous les ans, la facture des charges annuelles), pas de dépot de garantie.

Par **Parcarre**, le **11/09/2011** à **21:25**

Bref, d'après vous, je suis carrément foutu. C'est vraiment le monde à l'envers. Un bail oral (je ne savais même pas que ça existait...) dure combien de temps ?

Par **Domil**, le **11/09/2011** à **21:27**

Louer ne s'improvise pas, on doit un minimum se renseigner sur les lois régissant les locations.
Un bail oral d'une location vide est régi par la loi de 89, donc bail de 3 ans si le bailleur est une personne physique, de 6 ans si personne morale (SCI par ex)

Mais vous n'êtes pas foutue, il faut aller voir un huissier pour envoyer le commandement de payer et entamer la procédure d'expulsion ainsi qu'en paiement des loyers manquants.

Par **Parcarre**, le **11/09/2011** à **21:30**

Je vous remercie pour votre aide gracieuse. Je prends RdV avec un huissier dès demain.

Par **Christophe MORHAN**, le **11/09/2011** à **21:38**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

je serai curieux de connaitre le motif du congé ,les loyers étant payés par l'assurance, le motif sérieux et légitime vous y croyez DOMIL moi je suis sceptique.

PARCARRE allez comme vous le conseille DOMIL voir un huissier de justice, avec toutes vos pièces et notamment le contrat de prise en charge des loyers.(organisme de caution ou assurance?)

Par **Domil**, le **11/09/2011** à **21:44**

[citation]je serai curieux de connaitre le motif du congé ,les loyers étant payés par l'assurance, le motif sérieux et légitime vous y croyez DOMIL moi je suis sceptique. [/citation] mais pour invalider le congé, ça doit être au locataire de le faire, or il n'y a aucun intérêt puisqu'il a un bail verbal avantageux.
De plus, c'est après le congé qu'ils sont commencé à ne plus payer.

Par **Parcarre**, le **11/09/2011** à **22:28**

Je suppose que vous appelez congé mon souhait de ne pas reconduire le bail? Je viens d'acheter une petite maison en Bretagne afin d'y habiter lors de ma cessation d'activité prochaine. D'où le crédit.
J'ai constaté au fil des 3 dernières années le peu de rapport d'une location d'appartement... Pour être précis, un loyer de 650€ mensuels (inchangé durant les 3 ans du bail) diminué de 1000€ d'impôts fonciers, de 500€ de CSG, de 1300€ d'impôt sur le revenu supplémentaires, de 2000€ de mise en conformité d'un ascenseur qui était en parfait état et autres dépenses diverses assignées au propriétaire... Je me retrouve avec un pouvoir d'achat augmenté au mieux de 250€ par mois après impôts, pour l'année 2010, fruit d'un capital immobilier estimé à plus de 150 000€ soit un placement à 2%! avec en prime des tas d'ennuis et la perspective non plus de gagner peu mais de perdre de l'argent... très fort!
Je ne sais pas comment font les autres bailleurs pour y trouver leur compte. Moi c'est ma première et ma dernière expérience. L'état me fait beaucoup payer mais ne m'assure aucune sécurité en contre partie. Je ne suis pas juriste, loin s'en faut. Dans la conduite de cette affaire, j'ai juste essayé d'être humain avec mes locataires. Selon vos dires, je vais le payer, l'état va me le faire payer par une procédure judiciaire longue et onéreuse. Merci à lui.

Par **Domil**, le **12/09/2011** à **01:15**

Mais rien dans ce que vous décrivez vous autorise à donner congé.

[citation]un loyer de 650€ mensuels (inchangé durant les 3 ans du bail) [/citation]si vous avez signé un bail sans clause d'indexation ...

[citation]de 2000€ de mise en conformité d'un ascenseur qui était en parfait état et autres dépenses diverses assignées au propriétaire...[/citation]c'est déductible ça et une partie des charges de copro sont payés par le locataire en sus du loyer. Et les 2000 euros c'est

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

uniquement une seule fois. Donc 7800-1500= 6300

[citation]e me retrouve avec un pouvoir d'achat augmenté au mieux de 250€ par mois après impôts, pour l'année 2010, fruit d'un capital immobilier estimé à plus de 150 000€ soit un placement à 2%![/citation] mais le rendement se calcule avant impot et sur la valeur d'achat, pas en rajoutant la plus-value.

Par **Parcarre**, le **12/09/2011** à **01:56**

Vous me dites que je n'ai pas le droit de donner congé à échéance du bail, en prévenant mes locataires plus de 6 mois à l'avance mais alors quand?
A l'époque, mes locataires m'ont répondu favorablement quant au respect de cette fin de bail.
Quelle ne fut pas ma surprise de constater leur comportement par la suite!
J'ai agi selon les termes de notre bail de 3 ans.

Par **Domil**, le **12/09/2011** à **02:59**

[citation]Vous me dites que je n'ai pas le droit de donner congé à échéance du bail, en prévenant mes locataires plus de 6 mois à l'avance mais alors quand? [/citation] il faut en plus un motif légitime : vente, reprise pour y habiter notamment.
Vous avez invoqué quel motif ?

enfin, quand même, vous avez signé un bail, surement un préimprimé et il y a dedans le rappel de la loi, vous n'avez pas lu avant de signer ?

Par **Parcarre**, le **12/09/2011** à **03:34**

Mais si, j'ai lu ce bail, j'ai fait une proposition de vente prioritaire à mes locataires lors de ma lettre de résiliation, incluant une "remise raisonnable et conséquente à la fois, sur mon prix de vente", ils m'ont répondu qu'ils ne souhaitaient pas l'acheter, qu'ils seraient partis avant l'échéance du bail... j'ai leur lettre entre les mains! suite à ce courrier, 6 mois durant je ne me suis pas inquiété.
La réalité de cette situation est en fait plus complexe. chose difficile à croire, le locataire m'a avoué (verbalement) qu'il n'était pas marié avec ma locataire bien qu'ils aient le même nom, que dans son pays (Côte d'Ivoire), ce nom était très répandu. Ils ont signé le bail comme un couple marié, je n'ai rien contre les couples non mariés, mais comment aurais-je pu deviner?
Durant les 3 ans de bail ils ont eu un enfant... puis il semblerait que Monsieur alterne sa présence, tantôt chez ma locataire, tantôt chez sa femme légitime.
En fait il mène une vie parfaitement bigame (ou peut-être plus) et m'a dit récemment qu'il n'avait pas les moyens de payer 2 loyers!
Dois-je prendre en compte cette donnée? Je le répète, ils ont signé le bail en tant que couple marié. J'aurais du être alerté lorsque ma locataire m'a demandé des quittances au nom de Madame et non pas au nom de Monsieur et Madame pour percevoir l'APL...
Je compte visiter la CAF pour leur expliquer cette situation. Je ne pense pas avoir été aussi

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

imprudent que ce que vous me le laissez entendre. J'ai été trompé par des gens rusés et sûrs d'eux puisque mon locataire affiche sa duperie envers moi et sa bigamie avec fierté en étant certain que je ne peux rien contre lui!

Par **Parcarre**, le **12/09/2011** à **03:38**

Mais si, j'ai lu ce bail, j'ai fait une proposition de vente prioritaire à mes locataires lors de ma lettre de résiliation, incluant une "remise raisonnable et conséquente à la fois, sur mon prix de vente", ils m'ont répondu qu'ils ne souhaitaient pas l'acheter, qu'ils seraient partis avant l'échéance du bail... j'ai leur lettre entre les mains! suite à ce courrier, 6 mois durant je ne me suis pas inquiété.
La réalité de cette situation est en fait plus complexe. chose difficile à croire, le locataire m'a avoué (verbalement) qu'il n'était pas marié avec ma locataire bien qu'ils aient le même nom, que dans son pays (Côte d'Ivoire), ce nom était très répandu. Ils ont signé le bail comme un couple marié, je n'ai rien contre les couples non mariés, mais comment aurais-je pu deviner?
Durant les 3 ans de bail ils ont eu un enfant... puis il semblerait que Monsieur alterne sa présence, tantôt chez ma locataire, tantôt chez sa femme légitime.
En fait il mène une vie parfaitement bigame (ou peut-être plus) et m'a dit récemment qu'il n'avait pas les moyens de payer 2 loyers!
Dois-je prendre en compte cette donnée? Je le répète, ils ont signé le bail en tant que couple marié. J'aurais du être alerté lorsque ma locataire m'a demandé des quittances au nom de Madame et non pas au nom de Monsieur et Madame pour percevoir l'APL...
Je compte visiter la CAF pour leur expliquer cette situation. Je ne pense pas avoir été aussi imprudent que ce que vous me le laissez entendre. J'ai été trompé par des gens rusés et sûrs d'eux puisque mon locataire affiche sa duperie envers moi et sa bigamie avec fierté en étant certain que je ne peux rien contre lui!

Par **Domil**, le **12/09/2011** à **03:50**

Donc c'est un congé pour vente. Avez-vous reproduit la partie qu'il faut de l'article 15 ?

[citation]Ils ont signé le bail comme un couple marié[/citation] est-ce qu'il est mentionné qu'ils sont mariés ? De toute façon, ça n'a aucune importance.

[citation]En fait il mène une vie parfaitement bigame[/citation]non, puisqu'il n'est pas marié aux deux. C'est un homme marié qui entretient une maitresse, assez courant. Mais ça ne vous concerne pas.

Vous avez bien rempli l'attestation CAF en mettant les noms des deux locataires du bail ?

Le problème restant que même avec un congé valide, elle a des quittances de loyer à son seul nom, donc peut se prévaloir d'un bail verbal à son seul nom et ... sans clause résolutoire au bail en cas de non-paiement du loyer.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Parcarre**, le **12/09/2011** à **04:25**

Je n'ai peut-être pas été clair dans mes explications. Il n'est pas écrit qu'ils sont mariés sur le bail. Par contre, sur la convention Astria, comme sur le bail, ils sont Mme et M xxx (je ne sais pas si je dois dire leur nom), mentionnant leur adresse précédente commune et signée par eux deux.
Il y a soit déclaration frauduleuse de leur part si mon locataire a servi de prête nom, soit escroquerie à l'aide sociale (APL) car mon locataire gagne correctement sa vie en tant qu'employé de gardiennage et ma locataire a probablement du se présenter comme femme célibataire vivant seule pour pouvoir toucher cette aide.
La CAF ne m'a jamais rien demandé d'autre qu'une attestation annuelle de paiement des loyers au moyen d'internet.
Puisque j'ai commis l'erreur de percevoir 2 loyers au delà de la fin du bail (en attendant selon leurs dires qu'un logement social se libère, ce qui était, toujours selon leurs dires, imminent) je ne demande plus qu'ils quittent mon logement car vous m'avez confirmé que la loi française ne me protège pas. Par contre, je ne les laisserai pas percevoir l'APL sans qu'ils me versent ni leur loyer ni leurs charges.

Par **Parcarre**, le **12/09/2011** à **21:53**

J'ai du nouveau. J'ai été chez l'huissier qui va procéder au commandement de payer (coût 350 euros)...
Ma lettre de congé est frappée de nullité car n'obéissant pas au formalisme requis pour ce courrier. Il fallait que je mentionne les lois concernées et leurs dates... Ce motif semble dérisoire, il est lourd de conséquences cependant. Il m'inspire la pensée suivante :
C'est pour moi le règne du corporatisme des professionnels du droit au détriment de l'esprit de justice qui doit régir les rapports entre les citoyens. C'est la porte ouverte à tous les arbitraires, à toutes les mauvaises fois récompensées. Non seulement je ne serai jamais juriste mais je hais ce monde où la roublardise légale se substitue à la notion même de justice à faire passer. je hais ce monde de profiteurs du besoin de justice à laquelle la grande majorité des citoyens aspirent. Il est vrai que nos politiques nous montrent l'exemple, jusqu'aux plus hauts sommets de l'état par leur corruption et leur habileté à détourner les lois !
Au fond, j'ai l'impression de me faire avoir plus encore par l'institution judiciaire, par ces fonctionnaires carriéristes et leurs larbins que par mes locataires indélicats!
Ce coup de gueule ne sert à rien mais il me fait du bien.

Par **Domil**, le **12/09/2011** à **22:30**

[citation]C'est pour moi le règne du corporatisme des professionnels du droit au détriment de l'esprit de justice qui doit régir les rapports entre les citoyens[/citation] là vous cherchez des excuses. Vous avez signé un bail sans même le lire.
La loi de 89 est extrémement bien rédigée, et est disponible en quelques secondes sur le net "Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification." Peut-on faire plus clair ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Louer ne s'improvise pas, gagner de l'argent dans une activité non salarié ne s'improvise jamais. On doit se renseigner.

Maintenant, la nullité du congé, pouvez-vous vous en prévaloir ? Je doute mais comme il y a un bail en cours (soit celui d'avant le congé, soit le bail verbal), il y a non paiement de loyer et commandement de payer possible mais attention si vous visez la clause résolutoire, elle est absente du second bail. Il faut aussi faire une action en paiement des loyers, si la clause résolutoire est refusée.

Par **Parcarre**, le **12/09/2011** à **23:32**

Je ne conteste pas d'avoir fait des erreurs et comprends la logique du droit que vous mettez en avant, je comprends que mes erreurs consécutives à la confiance que j'ai accordé à mon prochain en lui remettant les clefs de mon appartement sans prendre les garanties suffisantes me pénalisent.
Il n'en demeure pas moins que j'ai à affronter quelqu'un qui jouit gratuitement d'un bien que j'ai pu acquérir grâce à mon propre travail, que cette personne est solvable, qu'elle me cause un grand préjudice pas seulement financier, que cet Etat qui me demande de lui payer tant d'impôts ne me protège nullement en retour, mais bien au contraire m'enfonce en me faisant payer des sommes importantes pour faire passer une justice plus qu'incertaine et protège ce locataire indélicat alors qu'il lui serait si facile de constater son attitude prédatrice.
Telle est la réalité des faits. De mettre en avant le formalisme d'une lettre pour ignorer cette réalité est pour moi une vraie dépravation de la notion de justice. je pense que le système politico-judiciaire français quasiment unique dans notre monde occidental participe activement au discrédit et au déclin de notre démocratie.

Par **Domil**, le **12/09/2011** à **23:39**

Vous confondez politique, justice et droit. Le formalisme est là pour justement éviter les ambiguités.

Par **Christophe MORHAN**, le **14/09/2011** à **23:34**

je rejoins DOMIL, comme le prévoit l'adage, nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude.

pour un exemple en matière de congé commercial:
L[fluo]a Cour de cassation a énoncé que le bailleur qui a délivré un congé nul à son locataire ne peut se prévaloir de la nullité de ce congé (Cass. civ. 3 ° 15 septembre 2010, n° 09-15192).[/fluo]

Mr X était titulaire d’un bail portant sur un terrain à usage commercial consenti par la commune de saint André le 1er août 1997 pour une durée de neuf ans, à échéance du 31 juillet2006. Le 23 janvier 2006 la commune a notifié à Mr X, par lettre recommandée avec avis de réception, son refus de renouvellement du bail. Mr X a quitté les lieux. Il conteste la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

régularité de la résiliation du bail et estime avoir droit à une indemnité d'éviction. Il assigne la commune.

L'article L.145-9 du code de commerce dispose que « Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné ». En l'espèce, le bailleur a donné congé au preneur par lettre recommandée avec avis de réception. Il n'a donc pas respecté le formalisme requis par le code de commerce.

La Cour d'appel a énoncé que « rien ne s'opposait à ce que, prenant acte de ce congé irrégulier, Mr X soutienne qu'il a été évincé et qu'il lui est dû une indemnité d'éviction ».

Mr X soutien que le congé notifié par la commune était nul et que par voie de conséquence le bail se poursuivait nécessairement par tacite reconduction de sorte que M.X ne pouvait pas prétendre à une quelconque indemnité d'éviction.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de la commune aux motifs que « le bailleur qui a notifié à son locataire un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ne peut se prévaloir de la nullité de l'acte qu'il a lui-même délivré. » Ensuite, elle énonce que « le locataire disposait du droit de contester la validité du congé et de se maintenir dans les lieux, le simple fait qu'il n'ait pas usé de ce droit n'autorisait en rien la commune à inverser la situation de fait telle qu'elle résultait de la lettre de congé en prétendant que le locataire aurait volontairement mis fin au bail et renoncé ainsi à son droit à indemnité d'éviction ».

Ainsi, la nullité du congé délivré irrégulièrement par le bailleur, ne profite qu'au locataire.

Cette position de la Cour de Cassation fait application de l'adage selon lequel « Nemo auditur propriam turpitudinem allegans » (Nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude).

une sommation de payer pourrait être délivrée, délai raisonnable d'un à deux mois et ensuite délivrance d'une assignation en prononcé de la résiliation avec dénonce au préfet.

cela démontre encore une fois que le bailleur [s]dans certaines situations un peu tendues[/s] aura tout intérêt à délivrer un congé par voie d'huissier, cela coûte beaucoup plus cher qu'un simple recommandé avec AR mais cela évite bien des soucis.

Par **Domil**, le **15/09/2011** à **12:44**

[citation]La Cour de cassation a énoncé que le bailleur qui a délivré un congé nul à son locataire ne peut se prévaloir de la nullité de ce congé (Cass. civ. 3 ° 15 septembre 2010, n° 09-15192). [/citation] ça me semble, en plus, une jurisprudence constante, j'ai souvenir d'autres décisions, plus ancienne, sur le sujet.

Donc surtout, en même temps que le commandement de payer visant la clause résolutoire, il faut faire l'action en paiement de loyers. Ainsi, même si le juge rétoque la résiliation en absence de clause résolutoire dans le bail verbal, il prononcera le jugement concernant les loyers impayés et vous pourrez leur faire une saisie sur comptes bancaires ou sur traitement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans ce cas précis, vous devrez renvoyez un congé qui ne prendra effet que 3 ans après le début du second bail, le bail verbal (vous ne pourrez pas vendre, mais au moins vous toucherez vos loyers)

Faites aussi attention à l'assurance, ils peuvent ne plus être assurés. Donc j'espère que vous avez une assurance PNO

Mais Domil , puisque le " congé " est nul , c ' est bien le 1° bail qui se poursuit de plein droit , avec ses clauses résolutoire , d ' indexation du loyer , et l ' intervention en couverture de risques d ' impayés , de l ' assurance qu ' il faut réactiver

Par **Christophe MORHAN**, le **16/09/2011** à **18:44**

le fantôme oublie que la nullité éventuelle du congé serait ici le fait de son auteur le bailleur qui ne peut s'en prévaloir, cf jpdence.

de plus selon, une jpdence constante notamment celle de la CA de VERSAILLES, le congé ne peut être rétracté par son auteur sans l'accord préalable et non équivoque de son destinataire.

le fait de laisser dans les lieux les occupants après le congé ne saurait valoir accord pour rétractation.

donc, il faut comme DOMIL le précise considérer, sauf circonstances que nous ignorons considérer que les occupants le sont sans droit ni titre soit qu'un nouveau bail verbal a été consenti.

donc, c'est un dossier complexe...qui peut être simple si le locataire n'est pas procédurier.

Par **Domil**, le **16/09/2011** à **18:55**

[citation]Mais Domil , puisque le " congé " est nul , c ' est bien le 1° bail qui se poursuit de plein droit , avec ses clauses résolutoire , d ' indexation du loyer , et l ' intervention en couverture de risques d ' impayés , de l ' assurance qu ' il faut réactiver[/citation] il faut lire le fil en entier ...

[citation]donc, c'est un dossier complexe...qui peut être simple si le locataire n'est pas procédurier.[/citation] d'où l'intérêt de chasser deux lièvres en même temps
1) le commandement de payer visant la clause résolutoire du 1er bail, si jamais le locataire n'argue pas du second bail en cours sans clause résolutoire
2) l'action en paiement de loyer

Autre avantage : si on ne fait la procédure que sur le premier, le bailleur risque de se prendre une demande reconventionnelle en procédure abusive

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés