Image not found or type unknown

quel recours pour non-paiement de loyers

Par **cyberalibaba**, le **05/04/2009** à **23:33**

Bonjour,

J'ai hérité d'une maison dans laquelle il y avait déjà des locataires. Mes ancêtres n'avaient pas fait de travaux depuis longtemps mais le loyer n'avait pas été augmenté non plus depuis 7 ans.
D'autre part, le bail est resté au nom de mes ancêtres et n'a pas été changé au mien. Je n'habite pas la même ville que les locataires.

J'ai engagé des travaux urgents qui devront se faire sous peu. Malgré ça, les locataires ont suspendu leur paiement des 2 derniers loyers sans m'avertir. On m'a dit qu'ils voulaient déménager. D'autres personnes m'ont dit qu'ils voulaient une basse de loyer pour compenser les coûts de chauffage.
J'ai essayé de les contacter sans succès.

Ont-ils le droit de suspendre le paiements des loyers ? Quels sont les recours que je puis invoquer ?
Devrais-je leur faire parvenir une lettre recommandée ??

Merci de votre réponse

Par **ardendu56**, le **06/04/2009** à **14:55**

Cyberalibaba, bonjour
"Ont-ils le droit de suspendre le paiements des loyers ? Quels sont les recours que je puis invoquer ?
Devrais-je leur faire parvenir une lettre recommandée ??"

Non, vos locataires n'ont pas le droit de suspendre le paiement des loyers.
La procédure :
Le non-paiement d'un loyer par un locataire entraine diverses procédures initiées par le propriétaire :
1 - lettre de rappel, lettre amiable, avec AR
2 - lettre de relance
3 - lettre de mise en demeure, la saisine huissier
4 - lettre à la caution,

5 - la procédure judiciaire

La lettre amiable
Votre locataire n'ignore pas qu'il doit payer son loyer et son retard de paiement n'est peut être que le fruit d'une erreur. Avant de le menacer sérieusement de poursuites ou d'intenter réellement une procédure, il est parfois avantageux d'envoyer une lettre de relance amiable. Ce rappel à l'ordre devrait suffire si le fautif est de bonne foi.

lettre type
lettre de rappel de loyer impayé Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur,
A ce jour et sauf erreur de ma part, je n'ai pas reçu le règlement du loyer du mois de ... s'élevant à ... Il s'agit sans doute d'un oubli.
Aussi, pour préserver nos bonnes relations, je vous invite à régulariser votre situation au plus vite.
Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.
Signature

Relance
La lettre de mise en demeure est la dernière démarche directe du propriétaire et la dernière chance du locataire de régulariser sa situation sans l'intervention d'un huissier. Son contenu est simple : soit le locataire régularise ses loyers en retard, soit le bailleur entame une procédure dont l'issue finale sera le départ ou l'expulsion du locataire.

Lettre type
lettre de rappel de loyer impayé Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur,
Malgré mes différentes relances et mon courrier en date du ..., je reste à ce jour, sans nouvelle de votre part.
Je vous rappelle que vous me devez la somme de ...€., représentant les loyers des mois de
En conséquence, je vous mets en demeure de me faire parvenir la somme de ...€., le ... au plus tard. (laissez un délai de 8 jours minimum). A défaut de règlement à cette date, je serai contraint de remettre l'affaire devant la juridiction compétente.
Dans cette attente, veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.
Signature

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...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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.

S'il paie mais reste toujours en retard:
Paiement en retard du loyer et motif de résiliation
Si vous avez adressé régulièrement des mises en demeure et avez en main les preuves des retards, vous pouvez aller en justice pour solliciter la résiliation du bail. Un arrêt récent de la Cour d'Appel de Paris en date du 7 novembre 2006 a considéré ces retards, par leur caractère répété, comme constituant un manquement grave et justifiant la résiliation du bail.

Malgré vos précédentes relances, votre locataire n'a pas régularisé le paiement de ses loyers en retard. Vous le mettez en demeure de payer et lui indiquez que faute de s'exécuter dans les délais impartis, il s'expose à la venue d'un huissier de justice, à un commandement de payer délivré par ce dernier et à terme, à la résiliation de son bail.
Article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° et 3° JORF 14 décembre 2000)
"Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux."

J'espère vous avoir aidé. Bien à vous.

Par **cyberalibaba**, le **20/04/2009** à **07:18**

Merci beaucoup de votre réponse

Cyberalibaba

Par **chemsssi**, le **11/09/2014** à **12:22**

bonjour moi en effet je paie mon loyer chaque mois mais j ai un arriere et je n ai jamais recu aucune lettre de mon office d hlm par contre je viens d avoir un clerc de notaire parce que les hlm me mettent a huissier ont il le droit de faire cela en plus il ne veulent pas lme faire de dossier de fsl ni eux ni l assistante sociale merci.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés