



résiliation de plein droit suite défaut paiements

Par **vosgienne**, le **06/11/2010** à **10:45**

Bonjour,

Bailleur d'une maison louée à un couple depuis le 1er août 2009 je ne perçois plus de loyer depuis le 1er août 2010, le couple est en instance de divorce, le mari a quitté le domicile conjugal depuis un mois et m'a envoyé une lettre recommandée avec AR pour me demander de supprimer son nom sur le bail; je lui ai répondu par recommandé avec AR que je prenais note de sa demande mais qu'il restait solidaire du paiement et des obligations du bail jusqu'à expiration de celui-ci, soit le 31-07-2012 et que la seule façon de se retirer du bail était de le dénoncer par recommandé avec AR avec préavis de 3 mois. Il n'a pas répondu à mon courrier et n'a pas retiré la lettre, je n'ai pas reçu l'AR depuis le 20 octobre 2010. Je voudrais faire une résiliation de plein droit comment dois-je procéder et ai-je le droit de le faire ?
Merci de me répondre .

Par **PCARLI**, le **06/11/2010** à **11:39**

Bonjour,

1°) Avez-vous un bail notarié ?

1.1 Si oui, remettez-le à un huissier qui se chargera de l'exécution voire de l'expulsion

1.2) Si non (si votre bail est "sous seing privé" c'est à dire sous simples signatures, ce couple vous semble-t-il solvable ?

1.2.1. dans l'affirmative "injonction de payer", procédure simple & rapide, permettant ensuite une saisie sur salaire ;

1.2.2. Sinon, il faudra engager une procédure judiciaire en résiliation du bail pour non paiement

2°) Vos locataires perçoivent-ils l'allocation logement ?

Cordialement

Par **Domil**, le **06/11/2010** à **12:29**

Vous devez voir un huissier pour envoyer, à chaque locataire, un commandement de payer. Si après deux mois, les loyers ne sont pas payés, vous devez assigner les locataires, devant le tribunal d'instance en vue de la résiliation du bail (Si évidemment, vous avez mis la clause résolutoire au contrat)

Par **PCARLI**, le **06/11/2010** à **13:59**

Rebonjour,

Avant tout, il n'en reste pas moins nécessaire

- de savoir si le bail est notarié ;
- de se demander si le locataire est solvable (pourquoi alors l'expulser ?)
- de vérifier si le locataire ne bénéficie pas de l'allocation logement.

Cela est très rapide et ne retarde en rien pour "voir l'huissier"

Cordialement

Par **Domil**, le **06/11/2010** à **14:07**

Tout à fait, le bail notarié est hélas, extrêmement rare.

Il faut mieux procéder à l'expulsion du locataire, sinon, il n'en finira plus de devoir procéder à des actions en paiement de loyer.

La première action étant un commandement de payer, ça fait aussi office d'action en paiement, et ça fait très peur au locataire. Ainsi, soit il a l'intention de payer, soit il ne l'a pas, et on a pris de l'avance sur la procédure.

Le bailleur sait obligatoirement si le locataire bénéficie de l'aide au logement puisqu'il a du fournir une attestation. ça n'apporte pas grand chose en fait, car si le bailleur avertit la CAF du non paiement des loyers, la CAF cesse les versements de l'aide au logement

Par **Christophe MORHAN**, le **07/11/2010** à **08:51**

je suis d'accord avec DOMIL, s'agissant d'un contrat à exécution successive, l'injonction de payer en pratique s'avère relativement inefficace, dans la grande majorité des situations, l'impayé finit par ressurgir, de plus, il apparait en l'espèce que le propriétaire en question se

retrouve avec un seul locataire dans les lieux au lieu de 2 antérieurement.

l'injonction de payé sera utilisé en pratique si après le commandement de payer visant la clause résolutoire le locataire quittait spontanément les lieux permettant ainsi d'arrêter un compte définitif.

concernant la question du bail notarié en forme exécutoire, (plus fréquent en matière commerciale) elle touche à la question du recouvrement, celui-ci constituant un titre exécutoire au sens de l'article 3 de la loi de 1991.

pour autant, ce titre ne permettra pas d'engager une procédure d'expulsion, la phase judiciaire étant obligatoire (cf article 61 de la loi du 9 juillet 1991).

Par **vosgienne**, le **07/11/2010 à 09:18**

Merci à tous de vos réponses,encore une précision s'il vous plaît : le commandement de payer doit il être fait par un huissier ou une lettre recommandée de ma part serait elle suffisante?

L'un de vous a souligné la question des aides au logement, c'est une partie du loyer mais ce n'est pas la totalité et dans mon cas ce sont les locataires qui les percevaient.

De plus avec cette procédure de divorce qui est en cours comme vous le soulignez il ne restera qu'un loctaire et les conditions sont de ce fait complètement modifiées en ce qui concerne les ressources et la capacité à répondre aux obligations d'un bail, entretien etc...

Par **PCARLI**, le **07/11/2010 à 09:51**

Bonjour,

Ce n'est pas SOIT l'huissier SOIT la CAF.

1°) Par la CAF, vous obtiendrez pour l'avenir de recevoir directement la part du loyer que représente l'allocation logement : ce n'est que partiel, provisoire, ne couvrant pas les arriérés mais c'est sans frais pour vous.

2°) Par l'huissier & l'avocat, vous obtiendrez :

- l'expulsion

- et le solde des impayés et le remboursement de vos frais de justice ... si le locataire est solvable.

Cordialement

Par **Domil**, le **07/11/2010 à 11:18**

La CAF ça ne marchera pas, car l'aide au logement n'est versée que si le loyer est payé. Or là, il demanderait à recevoir directement l'aide au logement pour un locataire qui, déjà, ne paye plus son loyer. Risqué

L'huissier est obligatoire pour le commandement de payer ça vous permet d'en avoir un correctement rédigé, qui ne se retrouverait pas invalidé). Vous devez en faire un par locataire, conjoint et caution.

Allez à la poste pour savoir si votre LRAR a été reçue et que ce n'est pas l'AR qui a été perdu.

Par **PCARLI**, le **07/11/2010** à **15:36**

Bonjour,

>

Mais si, mais si ! Il s'agit de la demande dite "de versement direct de l'aide au bailleur" dès qu'il y a deux mois d'impayés.

Cordialement