Image not found or type unknown

resiliation de bail et changement de contrat

Par **zielinski**, le **15/02/2011** à **14:00**

bonjour
je suis propriétaire et en détresse .
Je suis propriétaire d'une maison en location dans une agence à Vigneux sur seine. au 14/02/2011 le bail prennant fin nous avons résilié celui-ci par l'intermédiare de l'agence en A/R delais de 6 mois respecté.
Mais les locataires n'ont pas retiré leur A/R et j'apprends que donc la résiltion du bail ne tiens plus (l'agence n'ayant pas mandatté un huissier pour la résiliation quand les locataires ne sont pas allés retirer le A/R)
nous sommes repartis pour 3 ans de bail par tacite reconduction . Je souhaite :
- retirer la location de l agence et mettre celle-ci au notaire
- révaluer le prix de la location .
-réaliser un virement permanent
Est ce possible je précise que les locataires ne payent pas toujours leur loyer voir 6 mois de retard
Vous remerciant

Par **fra**, le **15/02/2011** à **16:38**

Bonjour,

Me rapportant à votre problèmatique, le soucis le plus important réside dans la défaillance des locataires à payer le loyer.
Vous avez donné congé à ces derniers en respectant le délai de six mois mais, outre le fait que le courrier recommandé n'a pas été retiré à la Poste, comment aviez vous motivé votre décision ?
En effet, vous n'êtes pas sans savoir que pour reprendre son bien libre de toute occupation, le propriétaire doit soit le vendre, soit l'occuper lui-même après libération ou le faire occuper par un membre de sa famille, ou, enfin, engager des travaux, nécessaires, tellement importants que l'immeuble ne peut plus être habité par qui que ce soit.
Si tel n'est pas le cas, il est, aussi, possible d'en obtenir la libération en cas de défaillance des locataires dans leurs obligations (ici, le paiement du loyer), et le déroulement de ce qu'il faut faire est rapporté dans le contrat lui-même. Néanmoins, en ce cas, qui peut intervenir en cours de bail, il est fortement conseillé d'utiliser les services d'un Huissier de Justice.
Quant au retrait de la gestion de la location à l'agence, il suffit de vous reporter au texte du ***mandat de gest***ion[/b] qui contient la durée du préavis à délivrer (généralement, trois mois).
La réévaluation du loyer est limitée[/b], le bail étant reconduit, à l'application d'un indice qui

est porté dans le contrat de location (aujourd'hui, l'indice national des loyers, antérieurement l'indice INSEE du coût de la construction).
Enfin, virement ou pas, si le compte de vos locataire n'est pas provisionné à la date du prélèvement, vous ne serez pas payé, de toutes les façons.

Par **zielinski**, le **15/02/2011** à **21:36**

bonjour
je vous remercie de votre soutien et réponse si rapide

les locataires à ce jour viennent de régulatiser l'ensemble des loyers impayés donc plus de commandement de payer par huissier

nous avons demandé la résiliation pour y habiter nous mêmes.
Les locatatires indiquent dans un courrier qu'ils n'ont pas été avertis de la résiliation puiqu'ils ne sont pas allés chercher le A/R.
l'agence a conctacté les locataires par fil et les a informés de l'existence du A/R à récupérer mais sans résultat ainsi que de son contenu mais à part la bonne foi il n'y a aucune preuve de cela et certainement pas des locataires qui nous informent de leur désir de rester dans l 'habitation.

En début octobre nous avons eu une réunion à l'agence avec nos locataires où une copie du A/R leur a été donné par le responsable d'agence qui a souligné les avoir averti par fil en aout délais impartis respecté en notre présence
j' ai contacté aujourd'hui une bonne dizaine de huissiers dans la région ils me répondent qu'il n'y a rien à faire le bail est reporté à 3 ans ...
je ne sais plus quoi faire devant la justice aurions nous raison leur mauvaise foi me semble si évidente et bien calculée mais...
je vous remercie encore
je suis preneuse de tous renseignements pouvant nous aider

cordialement

Par **Roxi 34**, le **06/04/2011** à **13:38**

Pour répondre à votre question concernant le locataire et les loyers impayés, j'ai trouvé cet article :
http://www.partenaire-europeen.fr/Actualites-Conseils/Location/Guide-juridique-de-la-location/Resilier-contrat-bail-en-cours-location-20110329

C'est une interview d'un avocat qui informe sur les possibilités de résilier le bail avant le terme. Même si votre bail a été reconduit, vous avez la possibilité de le résilier en raison des loyers impayés.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **fra**, le **06/04/2011** à **15:14**

Bonjour, Madame et Roxi 34,

Le problème réside dans le fait que [fluo]les locataires semblent avoir remis à jour leur situation vis à vis des loyers[/fluo], ainsi que l'affirme la propriétaire.
Bien évidemment, si, de nouveau, survient une rupture dans le règlement régulier des loyers, il faudra agir [fluo]tout en respectant les règles incluses dans le bail.[/fluo]
De même, si l'entretien du bien est défaillant, il existe une autre possibilité de remettre ce dernier en cause, pendant le court de sa durée.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés