



Procédure à suivre et délai pour résiliation d'un bail

Par olianto

Bonjour a tous,

j ai des locataires qui ont décidé de ne plus payé le loyer de leur logement depuis 4 mois, et en plus il y a plusieurs clauses résolutoire qui ne sont pas respectées (pas d assurance, non respect des obligations du locataire, trouble au voisinage (que je n ai pas encore fait constater aux forces de l'ordre)) comment se déroule la procédure pour leur notifier la rupture du bail et les delais qui leur est accordé si ils respectent la loi (hors la treve hivernale biensur)

Une dernière chose, j ai 3 mois ou 6 mois pour les informer via huissier du non renouvellement du bail (qui arrive a son terme le 18 janvier)

Je sais que c est très difficile si ils décident de ne pas bouger :-)

merci d avance

Par morobar

Bjr,

Il faut immédiatement contacter un huissier (commissaire de justice) pour embrayer la résolution immédiate du bail pour défaut de paiement.

L'absence d'assurance est aussi une cause réelle et sérieuse de non renouvellement du bail à l'échéance (délai congé de 6 mois en location vide).

Par yapasdequoi

Bonjour

La loi n°89-462 indique :

(article 7)

"Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en ?uvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire."

Si vous pensez que la procédure de résiliation peut durer "un certain temps", vous pouvez choisir de souscrire l'assurance au nom du locataire et de mettre le coût sur son "ardoise" (c'est parfois plus prudent)

(article 15)

"I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué"

Le congé doit être donné pour l'échéance au moins 6 mois avant cette date, d'ici là vous devez garder trace des commandements de payer infructueux.

Vous n'aviez pas de caution ? ni de GLI ? à solliciter avant de résilier le bail.

Avez-vous prévenu la CAF si le locataire reçoit des aides au logement ?

Par olianto

bonjour a tous,

pas tres encourageant tout ca...

Le pire c est l huissier ou je suis allez debut juillet pour faire le necessaire pour informer le locataire le non renouvellement du bail et elle m'a dit de revenir en septembre car il y a 3 mois de preavis (logement non meuble), alors que c est 6 mois? suis reparti pour 3 ans?

Moi je veux qu il sorte et il a signe un protocole d accord pour une sortie au 1er aout et 1 semaine avant le 1er aout il m a informe qu il ne bougerait pas et ne payerais plus jamais les loyers... Est ce que ce protocole d accord a une valeur juridique?

merci d avance

Par yapasdequoi

Quelle est la date de fin du bail ?
Avez-vous donne congé ou pas ?
Et que dit ce protocole ?

Par yapasdequoi

En relisant, l'échéance du bail est le 18 janvier.
Il fallait donc notifier le non renouvellement avant le 17 juillet.
Mais si vous n'aviez pas suffisamment de preuves, c'était peut être voué à échouer.

C'est maintenant trop tard.
Reste la possibilité de saisie pour le recouvrement des impayés.

Et ce protocole ? Le locataire y donne son congé ou pas ?

Par olianto

le protocole dit qu il s engage a quitter le logement au 31 juillet
la fin de bail est le 18 janvier 2024, je n ai pas donne congé car l huissier m'a dit de revenir en septembre pour faire le necessaire (c etait debut juillet que j ai vu l huissier)

Par yapasdequoi

ça ressemble fort à un congé.
Mais comme vous parlez de "protocole" c'est que vous avez pris aussi un engagement en contrepartie ? lequel ?

Par olianto

merci pour vos répose, ci joint le protocole :

accord[url=https://www.transfernow.net/dl/20230815o66gCnOm/H0S2135G]https://www.transfernow.net/dl/20230815o66gCnOm/H0S2135G[/url]

vous pouvez ptet m'en dire plus

merci d avance

Par yapasdequoi

Il faut vous rapprocher de votre avocat.
Ce protocole n'est pas sorti d'un chapeau, il résulte de poursuites antérieures abandonnées en échange du départ du locataire.
Mais si l'une des parties ne le respecte pas, il devient caduc et sans objet.

Il vous reste à faire constater par huissier que le locataire est toujours dans les lieux et donc reprendre les poursuites au point où vous les aviez laissées.

Ne rêvez pas trop, la résiliation judiciaire et l'expulsion peuvent durer 2 ans couramment. En espérant que le locataire n'ait pas 65 ans d'ici là....

Par olianto

Merci pour votre réponse

Le protocole n'a aucune valeur alors quand vous dite "si une des parties ne le respecte pas il devient caduc"
Pourquoi mon avocat m'a dit de faire faire ça a un huissier si le fait de ne pas le respecter le rend caduc??

Par yapasdequoi

Posez la question à votre avocat...

Par olianto

bonjour, c est ce que j aurais fait si il avait pas été en vacances...

Par yapasdequoi

Il va falloir attendre son retour. On ne peut pas en dire plus sans connaître l'ensemble du dossier comme lui.
Et vous n'avancerez pas sans ses conseils au risque de tout planter et repartir à zéro.