



Bail d'habitation et retard de paiement des loyers

Par Visiteur

Bonjour, nous sommes propriétaires d'une maison à Triel-sur-Seine que nous avons louée.

1. Retard de paiement du loyer

Nos locataires ne paient pas, comme convenu dans le bail, le 10 par virement bancaire (on sait que la clause par virement bancaire est illégale, mais on a fixé le 10), mais ils nous envoient un chèque en Allemagne, où nous habitons, et donc le montant du loyer a été encaissé comme suit depuis le début du bail:

Au lieu du 10 du mois, le montant a été crédité comme suit sur notre compte :

11/09 le 12 (virement)
12/09 une moitié le 15, l'autre moitié le 18 (virement)
1/10 le 12 (virement)
2/10 le 12 (virement)
3/10 le 15 (virement)
4/10 le 13 (virement)
5/10 le 22 (chèque)
6/10 le 22 (chèque)
7/10 le 20 (chèque)
8/10 le 13 (chèque)
9/10 le 9 (chèque)
10/10 le 14 (chèque)
11/10 le 16 (chèque)

2. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie d'un montant d'un loyer a été payé comme suit:

Au lieu du 1er novembre 2009, début du bail, seulement une moitié le 18 décembre, l'autre moitié le 28 janvier.

Nous avons fixé la clause suivante dans le bail (clause résolutoire):

Il est expressément convenu qu'à défaut a) du paiement du dépôt de garantie b) du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme du loyer et de ses accessoires (...) le contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, deux mois (...) après un commandement de payer...

Nous avons également fixé la clause suivante :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de dix pour cent à titre de clause pénale (...)

Première question :

Avons-nous une possibilité de résilier le bail ou de faire autre chose ? Nous n'avons pas envoyé de commandement de payer.

Deuxième question :

Pouvons-nous majorer les loyers payés en retard retrospectivement, donc maintenant, puisqu'on n'a rien fait jusqu'à présent, et si oui, par lettre recommandée, exigeant 10% pour tous les derniers mois (sauf un, paiement à temps) ? Comment faire légalement pour encaisser maintenant une majoration de 10% pour tous les retards de paiement énumérés ci-dessus ?

Par Visiteur

Chère madame,

Première question :

Avons-nous une possibilité de résilier le bail ou de faire autre chose ? Nous n'avons pas envoyé de commandement de

payer.

Non car en réalité, il convient de bien faire attention au contenu de la clause résolutoire (qui est ici classique). Le bail en réalité est considérée comme rompu deux mois après envoi du commandement de payer infructueux. Or, ici, vos locataires n'ont aucune dette de loyer et le retard n'a tout de même jamais été déraisonnable ce qui a pour conséquence que le juge refuserait de constater la clause résolutoire ici.

Pouvons-nous majorer les loyers payés en retard retrospectivement, donc maintenant, puisqu'on n'a rien fait jusqu'à présent, et si oui, par lettre recommandée, exigeant 10% pour tous les derniers mois (sauf un, paiement à temps) ?

Oui, vous pouvez le faire dans la limite de la prescription quinquennale mais toujours sous réserve. En effet, la commission des clauses abusives a jugé que cette clause pénale était abusive en raison de son absence totale de contrepartie au bénéfice du locataire. Le juge n'est pas tenu de suivre la commission mais il peut très bien juger la clause abusive lui aussi. En outre, le juge a le pouvoir de modérer le montant de l'indemnité pénale s'il la juge disproportionnée.

Si vous souhaitez mettre en vigueur la clause pénale, il vous suffit d'adresser au locataire, en recommandé, une mise en demeure de payer cette somme. S'il ne le fait, il conviendra de saisir le tribunal d'instance du lieu où se situe le bien immobilier.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.