



Retard de paiement de loyer et absence de clause résolutoire

Par caro52

Bonjour,
depuis de nombreux mois mon locataire paye son loyer exigible le 1er du mois en retard vers le 7 du mois et malgré quelques rappels à l'ordre par messages sur whatsapp et par lettre simple. A vrai dire comme le loyer est effectivement payé j'ai laissé la situation s'installer mais aucun accord formel n'a été donné pour ce délai de paiement. Ce mois-ci en revanche le loyer n'a été payé que le 18 du mois après de nombreuses relances par messages sur whatsapp. Je souhaite donc réagir de façon formelle pour mettre fin à cette "tolérance" pour souligner le retard important en septembre et réagir dès le premier jour de retard en octobre. Que me conseillez-vous ?
Je précise que le bail date de 2006 et qu'il n'y a pas de clause résolutoire en cas de retard de paiement. Il est simplement stipulé que le paiement à la date exigible fait partie des devoirs du locataire. Il s'agit d'un bail de 3 ans et le prochain renouvellement sera en février 2027.
J'aimerais également savoir s'il est possible d'ajouter une telle clause au contrat.
Merci pour vos conseils :)

Par Nihilscio

Bonjour,

Une modification à un contrat nécessite l'accord de toutes les parties au contrat. Pour ajouter une clause résolutoire, il faudra l'accord du locataire.

Par CHARLESLEM

bonjour
Bon vous lui faites un RAR sous forme de pli recommandé donc sans enveloppe qui servira de preuve vous lui rappelez que le loyer est dû le 1er du mois ET que faute de cela vous invoquez la clause résolutoire en justice et vous l'avertissez que le bail suite à ses nombreux manquements à la date de versement des loyers vous êtes en droit de ne pas reconduire le bail mais là faites attention car vous devrez le prévenir 6 mois avant le terme du bail. Voilà prenez les devants, mais faites attention que son salaire soit bien versé en temps et en heure sinon il sera de bonne foi en ne vous versant votre loyer que lorsque son salaire est versé s'il apporte la preuve...

Par caro52

Merci pour vos retours

@Nihilscio dans ce cas n'est-il pas illusoire de proposer un tel avenant ? on peut se demander quel locataire accepterait l'ajout d'une telle clause...

@CHARLESLEM

vous évoquez la clause résolutoire mais qu'en est-il en l'absence de cette clause dans le bail ?
par ailleurs mon locataire s'absente souvent pendant plusieurs mois, que vaut un envoi recommandé de ma part si il n'est pas réceptionné par son destinataire ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez en effet rappeler au locataire ses obligations selon l'article 7 de la loi 89-462 :

"Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;"

et l'article 15 précise :

"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.... "

Un retard du paiement surtout s'il est répété (un seul retard peut être exceptionnellement toléré) est bien un motif légitime de non renouvellement du bail à l'échéance. Et ceci même sans clause résolutoire.

Faites un courrier RAR à chaque retard et gardez bien tous les justificatifs.

Et si le locataire ne le retire pas, vous garderez le courrier qui vous est retourné.

Un commandement par huissier après 2 mois de retard sera la graduation suivante.

Par Nihilscio

@Nihilscio dans ce cas n'est-il pas illusoire de proposer un tel avenant ?

C'est évidemment illusoire.

Par caro52

Ok merci pour ces éclaircissements. Bonne journée.