



## Non renouvellement de bail pour impayés

-----  
Par Anater

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire bailleur, et mon locataire multiplie les loyers impayés. Par exemple il n'a payé aucun loyer depuis octobre dernier, et avant ça il n'avait payé qu'un loyer sur deux.

Les 3 ans de bail arriveront à échéance à la fin de l'année, et j'aurai donc voulu ne pas renouveler le bail pour motif sérieux et légitime de loyers impayés.

On m'a dit que le motif était soumis à l'appréciation d'un juge, et qu'il devait être détaillé de manière précise pour ne pas être rejeté.

Est-ce que vous pensez que le motif de loyers impayés est un motif qui peut être rejeté par un juge ? Et quel type d'informations faudrait-il fournir pour que le motif soit assez détaillé ?

Je vous remercie pour votre aide.

Cordialement,  
Anna

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous engagé des actions pour le recouvrement des impayés ?

Avez-vous sollicité le garant ? la GLI ?

Adressé un commandement de payer par huissier ?

Signalé les impayés à la CAF ?

Avez-vous finalement obtenu le paiement des impayés ? Quel est le retard actuel ?

Lire ici comment obtenir la résiliation du bail:

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272[/url]

Ce sera bien plus efficace que le congé pour motifs légitimes et sérieux.

-----  
Par Anater

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Je me rends compte que je vais peut-être un peu vite en besogne.

Le locataire dispose de la garantie visale comme garant, elle me rembourse donc pour l'instant les loyers impayés tous les mois.

Néanmoins cette garantie s'arrêtera avec la fin du bail à la fin de l'année, je n'aurai donc plus de remboursement des loyers impayés à partir de l'année prochaine, c'est pour cela que je souhaitais résilier son bail.

Mais je crois comprendre qu'il faudrait en fait que j'attende l'année prochaine, voir s'il continue à ne pas payer, et si c'est le cas, faire d'abord délivrer un commandement de payer, avant d'envisager une assignation au tribunal.

Vous confirmez ?

Merci beaucoup

-----  
Par yapasdequoi

Vous aurez du mal à faire valoir un motif d'impayés s'il n'y en a pas ...

Il n'est donc pas possible d'anticiper la résiliation du bail pour cette raison si les loyers ont été payés, que ce soit par la garantie ou par le locataire lui même.

-----  
Par Anater

Je comprends maintenant. J'avoue avoir voulu anticiper, parce qu'il me paraissait plus simple de ne pas renouveler le bail plutôt que de l'expulser après coup en cours de bail.

Mais j'ai compris la démarche à suivre. Je dois donc attendre les impayés qui ne seront pas pris en charge par le garant, donc à partir de l'année prochaine, avant de faire appel à un huissier pour un commandement de payer de payer en premier lieu, et une expulsion en second lieu.

Je vous remercie pour votre aide !

-----  
Par hideo

Bonsoir,

Consulter un avocat gratuit en demandant rendez vous à la maison du droit de votre mairie ,il vous indiquera la marche à suivre ,afin de ne pas renouveler le bail. C'est un tiers qui paye les loyers en lieu et place des locataires qui eux ne payent rien du tout.

malgré tout des commandements via commissaire de justice s'imposent ,car le locataire refuse de payer les loyers ,cela avant le renouvellement du bail .

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi vous renseigner gratuitement auprès de votre ADIL qui met à votre disposition des juristes spécialisés en immobilier.