



Résiliation bail étudiant pour non paiement de charges

Par Overseas

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement meublé que je loue à un étudiant.

Jusqu'à présent je n'ai eu aucun problème de paiement depuis 1 an et demi.

Dernièrement j'ai effectué une demande de régularisation de charges d'une certaine d'euro suite à l'assemblée des copropriétaires en fournissant un tableau de charges montrant les provisions et le cout réel ainsi que tous les justificatifs(compte annuel de la copropriété, avis de taxes foncières pour la collecte des ordures ménagères, ...).

Malgré plusieurs relances, les parents refusent de payer et veulent patienter encore un an avant de me régler ce reliquat en utilisant de faux prétextes qui ne sont pas liés à ces charges.

En revanche, ils continuent de payer le loyer avec une augmentation de la provision. Ils sont d'ailleurs caution solidaire de leur fils.

J'ajouterais que l'appartement est en parfait état et que j'ai pris grand soin de mon locataire en effectuant même des améliorations et travaux de confort pour qu'il soit bien.

J'accepte plein de demandes mais je suis intransigent sur le règlement. Même si la somme est modique, c'est une question de principe.

Quand ça commence comme ça, ce n'est pas bon signe et je souhaite m'en séparer au plus vite. Je n'aurai aucun mal à en trouver un autre.

En outre d'après ce que j'ai vu, je ne pourrai conserver que 20% de la caution en cas de défaut donc dès que la dette de charge dépassera ce montant, je suis à risque.

Le bail d'1 an renouvelable arrive à échéance dans quelques mois. D'après ce que j'ai vu, je suis obligé de motiver la rupture du bail et le non-paiement du loyer ou des charges doit-être répétitifs.

Voici la clause résolutoire qu'il y a dans le bail (contrat type trouvé sur internet) :

Clause résolutoire :

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en oeuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 6.4.3.2. de la notice d'information

jointe au présent bail.

Qu'en pensez-vous ?

Comment dois-je procéder ?

Merci par avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour résilier le bail, vous devez adresser à votre locataire un congé pour motif légitime et sérieux en le justifiant par cet impayé de charges.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=[/url]

Toutefois comme il s'agit d'un seul impayé, le locataire pourra contester... et le juge lui donnera sans doute raison. Mais ce bail "étudiant" n'est-il pas de 9 mois non renouvelable ?

Pourquoi ne faites vous pas un recouvrement par huissier ? Si la somme est inférieure à 5000 euros : la procédure simplifiée est possible.

[url=https://www.anil.org/aj-procedure-simplifiee-recouvrement-creances]https://www.anil.org/aj-procedure-simplifiee-recouvrement-creances[/url]

PS : Je ne sais pas d'où vous sortez votre 20% du dépôt de garantie (pas "caution") mais c'est FAUX. Relisez plutôt l'article 22 de la loi de 89 !

Par Overseas

Merci

PS : Je ne sais pas d'où vous sortez votre 20% du dépôt de garantie (pas "caution") mais c'est FAUX. Relisez plutôt l'article 22 de la loi de 89 !

J'ai trouvé ça sur PAP, le bon bail ici:

[url=https://www.lebonbail.fr/articles/retenir-tout-ou-partie-du-depot-de-garantie-quels-motifs-et-comment-proceder#:~:text=Le%20bailleur%20ne%20peut%20conserver,retenu%20doit%20%C3%AAtre%20d%C3%BBment%20justifi%C3%A9e.]https://www.lebonbail.fr/articles/retenir-tout-ou-partie-du-depot-de-garantie-quels-motifs-et-comment-proceder#:~:text=Le%20bailleur%20ne%20peut%20conserver,retenu%20doit%20%C3%AAtre%20d%C3%BBment%20justifi%C3%A9e.[/url]

Par yapasdequoi

Comme dans certains textes journalistiques, les approximations induisent en erreur.

Relisez l'article 22 ! Le texte de loi de référence est toujours plus utile qu'une interprétation minimaliste.

Il s'agit en l'occurrence de la restitution du dépôt de garantie et du solde des comptes lors du DEPART du locataire, et c'est pour prendre en compte le délai nécessaire pour l'approbation des comptes de la copropriété.

Ce qui n'est PAS votre situation.

Le texte (extraits)

"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes."

Au contraire : vous pouvez garder la totalité du dépôt de garantie, et même réclamer plus si c'est justifié !

Le texte (extraits)

"Il (le dépôt de garantie) est restitué (...) déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

Par janus2

Voici la clause résolutoire qu'il y a dans le bail (contrat type trouvé sur internet)

Bonjour,

Il ne faut pas confondre le congé à l'échéance du bail et une résiliation du bail en cours, la clause résolutoire vise le second cas, ce qui n'est pas votre projet. Vous, vous souhaitez donner congé à votre locataire à l'échéance du bail pour motif légitime et sérieux (impayés).

Par janus2

Mais ce bail "étudiant" n'est-il pas de 9 mois non renouvelable ?

Effectivement, vous parlez d'un bail étudiant, ce type de bail, d'une durée de 9 mois, n'est pas reconductible, il prend fin au bout des 9 mois.

Qu'en est-il exactement ?