



Résiliation du bail pour 1 loyer non payé

Par Hyme

Bonjour,

(Je fais suite à mon message posté il y a un peu plus d'un mois ici :
<https://www.forum-juridique.net/immobilier/mon-locataire-refuse-de-payer-ses-loyers-t31691.html>)

Nous avons avec mon locataire un contrat de location meublée en octobre 2021. J'ai réalisé des diagnostics en novembre 2022 et la surface était différente de celle inscrite sur le bail. Il m'a demandé une baisse de loyer je lui ai expliqué que l'article 3-1 de la loi du 6 juillet ne renvoie pas aux locations meublées.

Il refuse alors de payer 1 mois de loyer, il a décidé lui même que c'était son droit de ne pas payer et me le dit clairement « Je ne vous dois pas une surface qui n'existe pas ! Surtout pas au niveau de la piètre qualité de votre logement qui n'est même pas complètement équipé et qui n'assure pas ma sécurité au quotidien. Cela a été régularisé au vu des trop perçus que vous avez eu depuis plus d'un an de ma part. Je suis un bon locataire mais là arrêtez d'exagérer »

Ou encore « Vous savez que je ne paye pas la bonne superficie depuis plus d'un an. Cela a été régularisé. Je ne suis pas un mauvais payeur. »

« Je ne paierai pas le loyer de décembre et vous le savez. Ce n'est pas vos nombreuses menaces qui changeront le contraire. »

Je tiens à signaler qu'il ne s'est jamais plaint de quoi que ce soit avant ces messages. En suivant la procédure d'envoi de mise en demeure il me dit que je le « harcèle ».

Étant donné son refus catégorique de payer un mois de loyer. Est-ce que je suis en droit d'utiliser la clause résolutoire ? Ou dois-je attendre l'anniversaire du bail pour utiliser le motif « légitime et sérieux » ? (Il n'a pas payé en décembre et là il repaye normalement)

Je suis un peu dans une impasse en contactant un huissier il m'a dit que le juge peut refuser la résiliation du bail qu'il faut encore tenter une procédure amiable. Mais j'ai eu plusieurs messages pour dire qu'il refuse de payer je ne comprends pas ce que je peux faire à « l'amiable »

Comment est-ce que je peux faire pour résilier un bail de location dans ce cas ?

Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez vous contacté l'ADIL ? Ils sont de bon conseil et c'est gratuit.

Vous devez lancer une procédure de recouvrement, avec l'huissier, selon les démarches amiables au départ :
procédure simplifiée décrite ici :
[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746>][url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746>][url]

Si vous voulez résilier le bail, il est préférable d'attendre l'échéance, avec le préavis légal de 3 mois.
Vous pouvez saisir le tribunal, mais vu la durée des procédures ... ce n'est pas la meilleure option.

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>][url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>][url]

Par Hyme

Oui j'ai contacté l'ADIL ils m'ont demandé d'aller voir un conciliateur de justice. J'en suis sorti déçue car encore une fois on me demande de parler avec mon locataire (procédure amiable). A force de lui envoyer des messages, recommandés et appels il me dit que je le harcèle? ne répond plus et ne va plus chercher son courrier.

Franchement peu importe le temps que ça prend je veux juste récupérer mon logement. Un locataire qui se fait justice lui même n'est pour moi pas du tout fiable.

Merci pour les liens.

Par yapasdequoi

La réponse de l'ADIL est logique. La procédure pour impayé de loyer commence par un courrier RAR, puis la saisie de la commission de conciliation, puis le tribunal.

L'autre option c'est le recouvrement amiable par huissier tel qu'indiqué dans le lien du msg précédent.

Vous n'avez pas obligation de "parler" avec le locataire.

Si c'est une location meublée, vous n'avez plus que quelques mois à le supporter avant de pouvoir donner congé selon la loi.

Ensuite si l'impayé est résolu, un seul mois de "retard" pourrait être contesté par ce locataire comme motif "légitime".

D'autant plus que vous avez un dépôt de garantie qui le compenserait au départ du locataire.

Si vous voulez récupérer le logement, vous pouvez aussi donner un congé pour reprise ou un congé pour vendre.

Par Nihilscio

Bonjour,

Que vous puissiez utiliser ou non la clause résolutoire pour résilier le bail, de toute façon il vous faudra en passer par le tribunal. Vous pouvez tenter. Il y a un aléa. Le juge se prononcera après vous avoir entendu et après avoir entendu le locataire. Il n'est sûr du tout qu'il vous donne entièrement raison. Dans le pire des cas, il pourrait même juger fondée une demande du locataire en révision à la baisse du loyer.

Par Hyme

Merci Nihilscio c'est exactement ce que m'a dit le commissaire de justice mais il y a un truc que je ne comprends pas : il me semble que la loi qui est sorti le 29 novembre l'année dernière permet la résiliation du bail sans action en justice.

Il y a aussi un point important, j'ai demandé au locataire de m'exprimer clairement sa demande par courrier recommandé (les sms ne sont pas très clairs parfois) il ne l'a jamais fait. Je lui ai également proposé un rdv pour trouver un arrangement entre deux il l'a refusé. Et en plus se permet de se faire justice seul sans essayer aucune discussion ni prendre aucune information nul part.

J'ai un peu de mal à croire qu'un juge peut aller en sa faveur :(

Par yapasdequoi

Pour le moment le locataire n'exprime rien de clair, vous souhaitez demander au juge la résiliation pour impayé.

Ne doutez pas que le locataire saura dire au juge la raison qu'il invoque pour cet impayé (même s'il ne vous l'exprime pas clairement à vous, il trouvera sans doute les mots ou alors sera aidé par un avocat).

Dans ce cas le juge pourrait considérer sa contestation fondée, et passer l'éponge après avoir recalculé le "juste" loyer.

Bref un résultat aléatoire...

Mais personne ne vous interdit de consulter un avocat pour en savoir plus sur cette fameuse "loi" qui ne concerne sauf erreur que les squatteurs.

Par Nihilscio

Vous pouvez toujours, comme prévu à l'article 1226 du code civil, délivrer à votre locataire, à vos risques et périls, un congé pour faute. Mais cela ne suffira pas parce qu'il ne fait aucun doute que le locataire n'acceptera pas et restera

dans le logement. Pour donner effet au congé et, si besoin, obtenir le concours d'un huissier et, à plus forte raison, le concours de la force publique, il vous faudra un titre exécutoire que seul un tribunal pourra vous donner.

Il me paraît très douteux qu'un tribunal prononce la résiliation du bail. La condamnation du locataire à payer le loyer impayé est plus probable mais même cela n'est pas sûr. L'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas aux baux de logements meublés mais il ne faudrait pas en déduire que le bailleur a le droit de tromper son locataire sur la surface du logement. Sur la question du montant du loyer, il y a litige et ce sera au juge d'apprécier.

Par janus2

Bonjour,

Un défaut de paiement du loyer a toujours été reconnu comme motif légitime et sérieux pour donner congé au locataire à l'échéance du bail.

En revanche, en cas de procédure du locataire, il vous faudra démontrer que vous avez bien réclamé ce loyer, donc au minimum LRAR de rappel des sommes dues, y compris, le cas échéant, à la personne caution.

Par Hyme

Bonjour,

Oui j'ai gardé les accusés de réception mais ils ne va plus chercher ses lettres donc j'ai des retours de lettre?

J'ai une question également, est-ce que je suis obligée de lui fournir les nouveaux diagnostics ?

Cordialement,

Par yapasdequoi

Pour le moment vous n'avez aucune obligation concernant les nouveaux diagnostics. Ils sont obligatoires à la signature du bail, c'est tout.

Toutefois, si le litige finit devant un juge, celui-ci pourra vous les demander.

Et préparez vous aussi à devoir payer des frais d'expertise supplémentaires, c'est pratiquement systématique.