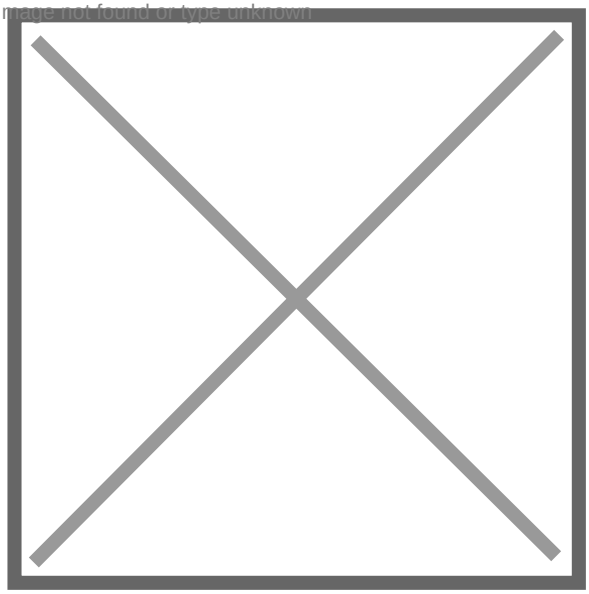
Image not found or type unknown



Comment régulariser deux loyers impayés

Par **jlcmp**, le **23/11/2009** à **23:00**

Bonjour,
Novice comme bailleur je me permets de vous poser deux questions basiques :
- notre locataire nous doit deux loyers soit 900 € et il ne répond à aucune de nos sollicitations. Quelle procédure mettre en oeuvre pour obtenir la régularisations de sloyers ?
- combien cela va-t-il nous coûter ?

Merci d'avance

jlouis

Par **LeKingDu51**, le **24/11/2009** à **17:14**

Bonjour,

Concernant votre première question, tout dépend de vos intentions :

1. Si vous souhaitez la seule régularisation des loyers

Une simple lettre de mise en demeure envoyé à votre locataire en recommandé avec accusé de réception suffira. Cette dernière indiquera le détail des loyers dus ainsi que le délai de recouvrement que vous lui laissez (au minimum une quinzaine de jours). Indiquez également que vous êtes disposé à trouver une solution amiable au cas où ce dernier aurait besoin d'échelonner les paiements.

En effet, gardez en tête au moment de la rédaction que cette lettre sera produite devant un Tribunal en cas de contentieux. Vous devez vous montrer conciliant afin que le juge ait le sentiment que vous avez tout mis en œuvre pour résoudre ce litige de manière amiable.

A défaut de réponse de la part de votre locataire dans le délai imparti, vous devrez l'assigner devant le Tribunal compétent afin de d'obtenir un jugement le contraignant à payer.

2. Si vous souhaitez la régularisation des loyers et mettre fin au contrat de bail

Dans ce cas, il sera plus utile de lui faire délivrer un commandement de payer par voie d'huissier. Ce commandement devra viser la clause résolutoire qui doit figurer dans le contrat de bail et qui prévoit sans doute la résiliation du bail en cas de non paiement des loyers par le locataire.

Ensuite, il faudra comme dans l'hypothèse précédente assigner sur le fondement du commandement de payer afin d'obtenir l'application de la clause résolutoire du contrat de bail.

Concernant votre seconde question relative aux coûts, il est évident que dans l'hypothèse d'un commandement de payer, cela vous reviendra plus cher dans la mesure où il vous faudra passer par l'intermédiaire d'un huissier.

Ainsi, le plus simple est donc de passer par une mise en demeure préalable (qui même si elle n'est pas nécessaire permet de démontrer sa bonne foi dans le règlement du litige) et d'assigner dans la foulée en cas de non réponse du locataire.

Au final, cela vous coûtera le prix d'un recommandé + le coût de la procédure devant le Tribunal d'instance (représentation non obligatoire) + les mesures d'exécutions (qui sont compris dans les frais et dépens qui vous seront remboursés en cas de victoire).

Par **jlcmp**, le **01/12/2009** à **21:28**

merci beaucoup pour cette répondre qui éclaire la lanterne d'un novice comme moi
jl

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés