



Résiliation de bail

Par **chimania58**, le **18/09/2008** à **15:36**

[l'amour comme épée, l'humour comme bouclier...(B.WERBER)][fluo][fluo]

]Bonjour,

Après une période de galère je viens de régler un arriéré de trois mois de loyers à l'huissier chargé de récupérer les sommes ! Il vient de m'apprendre qu'ils avaient résilié mon bail, je loge dans cet appartement depuis 1997..

En même temps ils ont augmenté mon loyer de 11,00 € pour juin et juillet, l'huissier me dit, que normalement ils n'ont pas le droit de le faire !

Il me dit également que je ne risque pas l'expulsion puisque je suis à jour de mes loyers, mais, sans bail, est-ce que je n'occupe pas "illégalement" ce logement ? Et la Société ne devait-elle pas me prévenir de cette résiliation ?

Merci de m'expliquer tout cela..

Par **ellaEdanla**, le **18/09/2008** à **16:11**

Bonjour Chimania,

Pourriez-vous nous expliquer chronologiquement cette affaire ?

Combien de mois de retard ? Quels sont les actes qui vous ont été signifiés par l'huissier ? Avez-vous été convoqué devant le Tribunal d'Instance ? Si oui à quelle date et un jugement a-t-il été rendu ?

La procédure de résiliation de bail et expulsion est longue et compliquée. Il nous faut savoir

où vous en êtes pour pouvoir vous apporter la réponse la plus appropriée ...

Dans cette attente,

Cordialement

Par **chimania58**, le **18/09/2008** à **16:40**

Merci tout d'abord de votre réponse ! En effet, il y avait eu une convocation au tribunal, début janvier 2008, mais à cette époque je ne devais plus qu'un mois de loyer, celui en cours..Je me suis bien présentée, mais il y avait grève des avocats, donc, pas d'audience..Ensuite les poursuites ont été stoppées, puisque mes loyers étaient à jour..Là, je viens à nouveau de régler mes arriérés à l'huissier, mais je n'étais pas au courant qu'il y avait une "résiliation" en cours, l'huissier vient de me l'apprendre, mais il ne m'en dit pas plus, et je n'ai pas été "reconvoquée" au tribunal ! Je n'en sais pas plus que vous, hélas ! Sauf qu'il y a "résiliation" du bail, j'occupe ce logement depuis janvier 1997 ! et là, je suis à jour de mes loyers..

Par **ellaEdanla**, le **18/09/2008** à **17:02**

re-bonjour,

l'huissier a du vous signifier des actes. Lesquels ?

- un Commandement de payer les loyers ? A quelle date ? Visait-il la clause résolutoire insérée dans votre bail ?

- une Assignation à comparaître devant le Tribunal d'Instance ? A quelle date ? Pour quelle date ?

- Etes-vous sûre de ne pas avoir été condamnée par le Tribunal ?

Car en cas de non-paiement des loyers dans le délai de DEUX MOIS qui suit le Commandement visant la clause résolutoire le bail est effectivement résilié de plein droit. MAIS cette résiliation DOIT être CONSTATEE par le Tribunal d'Instance. A défaut, vous ne risquez rien.

Recherchez bien dans tous les documents apportés par l'huissier et répondez à chacune de mes questions.

A vous lire,

Cordialement.

Par **chimania58**, le **18/09/2008** à **17:18**

Je vous dis dans le message précédent, que la seule fois où j'ai dû me présenter au tribunal, c'était le 10 janvier 2008, mais à cette date tous mes loyers étaient à jour, puisque je venais de les régler à la Société ! Ce jour là les avocats étaient en grève, donc ils ont annulé l'audience..Par la suite j'ai su par la Société que toutes les poursuites étaient annulées, puisque je ne devais plus rien ! Là, depuis juin, je devais à nouveau 3 mois de loyer, que je viens de régler par CB, à l'huissier qui suit cette affaire ! Mais il n'y a plus eu de convocation, juste un commandement de payer que l'huissier m'avait remis à domicile..Mais il me dit que puisque tout est à jour, ils ne peuvent rien faire ! Mais ce qui m'inquiète c'est la résiliation de ce bail.. Voilà le problème actuel !

Il faut dire que j'ai une pension qui tombe trimestriellement, c'est pour cette raison que cela m'arrange de régler tous les trois mois..Je leur avais expliqué pourtant, mais à chaque fois, ils me mettent en poursuites judiciaires..

J'avais proposé de payer en avance, ils ne veulent pas non plus !

Est-ce que je peux, à l'avenir, régler directement à l'huissier ? Pour éviter les problèmes dûs à ce bail ?

Par **ellaEdanla**, le **18/09/2008** à **17:28**

Chimania,

J'avais bien compris les suites de l'audience de janvier 2008. Ce qui est important ce sont les actes signifiés depuis !

Si il n'y a eu qu'un commandement de payer les loyers et que vous avez régularisé la situation dans le délai de DEUX MOIS ou en tout cas avant d'avoir reçu une nouvelle assignation, vous n'avez pas à vous inquiéter car la résiliation n'a pas été constatée par le tribunal.

En ce qui concerne le paiement de votre loyer chez l'huissier, cela est possible mais seulement si votre Agence lui en donne mandat, vous ne pouvez pas l'imposer à votre Agence.

Cordialement

Par **chimania58**, le **18/09/2008** à **18:22**

Donc vous pensez que même si le bail est résilié ils n'ont pas le droit de m'expulser ? Non, en effet ils n'y a eu aucune autre assignation pour le moment..Rien que le commandement de payer, chose que j'ai faite dès que mes fonds me l'ont permis ! Merci pour tous ces renseignements, cela me rassure, car je n'étais pas tranquille du tout, bien qu'étant à jour de toutes mes dettes !

Par **ellaEdanla**, le **18/09/2008** à **19:38**

Seul le Tribunal d'Instance est compétent pour constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion. C'est pour cela que j'ai insisté pour savoir si vous n'aviez pas été convoquée. Puisque NON : tout va bien, ... pour l'instant ...

Je vous conseillerais tout de même de tenter de mettre de côté suffisamment pour payer vos loyers lorsque vous touchez votre pension. Cela vous éviterait des tracas et des frais d'huissier.

Bon courage,

Cordialement.

Par **chimania58**, le **27/09/2008** à **02:06**

Aux dernières nouvelles, j'ai appris pas mal de choses et je suis tout de même assez perplexe !

J'ai bien réglé mes trois mois de retard de loyer, donc là, je suis à jour..

Mais, ma société I** N*****, qui gère mes loyers, m'a carrément "coupé" le bail, seulement pour trois retards de loyer ? Ont-ils le droit de faire cela ?

D'après le service contentieux, qui siège à PARIS, je dois continuer à verser les loyers, mais, sans bail..Est-ce possible, sans bail ? Ne suis-je pas hors là loi dans un immeuble ? Je suis tout à fait perplexe, et vous, qu'en pensez-vous ? Ont-ils le droit de faire cela ? Ils ne vont pas m'expulser disent-ils puisque j'ai tout réglé, mais, le problème, c'est que je n'ai plus de bail, alors, j'ai décidé, dorénavant de régler tous les autres loyers à l'huissier, ai-je raison ? ou tort ? Q'en pensez-vous ?

Par **ellaEdanla**, le **29/09/2008** à **23:14**

Bonsoir Chimania,

il est vrai qu'un bail est résilié de plein droit lorsqu'un commandement de payer les loyers est demeuré sans effet dans le délai de DEUX MOIS : article 24 de la Loi du 6 juillet 1989.

Toutefois, comme je vous l'ai déjà indiqué seul le Tribunal d'Instance peut constater cette résiliation.

Votre propriétaire ne peut mettre fin au bail que par un CONGE délivré au moins SIX MOIS avant la fin du bail et seulement dans certaines situations : article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Donc en l'absence de jugement constatant la résiliation ou de congé, continuez de payer votre loyer à la date et tout se passera bien.

Pour ce qui est de payer directement entre les mains de l'huissier, je vous ai déjà répondu.

Cordialement.