



Non paiement dépôt de garantie - non présentation assurance

Par **abisse**, le **17/07/2013** à **03:28**

Bonjour,

Le 20 Juin dernier j'ai signé un bail meublé d'un an avec un jeune couple de locataires, avec 10 jours "gratuits" en échange de quelques menus travaux qu'ils n'ont d'ailleurs pas effectués. Le bail est donc daté du 1er Juillet.

Le chèque du dépôt de garantie a été rejeté par la banque. Ils refusent également de me présenter l'attestation d'assurance obligatoire.

Ils ne répondent pas à mes appels ni à leur porte.

D'après les clauses de leur bail, il semblerait que le bail soit automatiquement résilié un mois après un commandement de payer, le défaut de présentation d'assurance étant également un motif légitime de résiliation :

- cela doit-il être fait obligatoirement par un huissier en ce qui concerne le commandement ?

J'ai pris l'initiative de leur envoyer un recommandé qu'ils ne sont pas allé chercher.

- une fois le bail résilié automatiquement "sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice", me sera-t-il possible, la clause résolutoire étant acquise au terme du délai convenu, de couper l'eau pour les contraindre à partir au motif que "une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux"

? Il s'avère en effet qu'un sous-compteur de mon compteur principal décompte leur consommation : j'ai donc cette possibilité., sachant qu'il semble peu probable qu'ils s'acquittent de cette dette supplémentaire. Merci d'avance.

Par **alterego**, le **17/07/2013** à **09:10**

Bonjour,

Le bail ne peut être résilié qu'à la condition que le locataire ne s'exécute pas à l'issue d'un certain délai.

La clause résolutoire insérée dans le bail d'habitation

- pour défaut de paiement de loyers et/ou de charges prend effet au terme d'un délai de deux mois à compter du commandement de payer lorsque le débiteur n'a pas versé les sommes exigées,
- pour défaut de souscription à une assurance d'habitation par le locataire produit effet un mois après le commandement demeuré infructueux,
- pour défaut de versement du dépôt de garantie ne prend effet qu'à l'issue de l'écoulement d'un délai de deux mois.

Sachez que le locataire a le droit de contester le commandement y compris après l'expiration du délai. En ce cas, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué, le locataire demeurant une partie au bail et conservant ses droits et obligations.

Attention donc à l'interprétation du terme "automatiquement".

Cordialement

N.B. Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.