



Le locataire paie tout le temps en retard

Par **francisco123**, le **25/08/2014** à **08:58**

Bonjour,

mon locataire me paie mais toujours avec du retard, 5 jours, 7 jours, 10 jours, 15 jours.

Si je lui envoie une lettre avec accusé de réception pour lui dire de respecter le contrat signé (paiement le 1er du mois), ai-je le droit de lui facturer ?

2e question : comme il paie souvent après le 15 du mois, je perds une quinzaine concernant les intérêts. Certes cela n'est pas une grosse somme, mais elle est perdue tout de même.

Ai-je le droit de lui réclamer quelque chose ?

Merci

Par **moisse**, le **25/08/2014** à **10:03**

Bonjour,

Même si vous avez l'opportunité de résilier le bail à son échéance pour défaut de paiement dans le délai convenu et écrit sur le bail, il n'est pas certain qu'un juge vous donne raison.

Tout le monde n'a pas la chance d'encaisser normalement le loyer, même avec quelques jours de retard.

Pour ce qui est des intérêts à la quinzaine, s'agissant de comptes sur livret à 0.7 voire 1% vous aurez du mal, même avec les arrondis, à établir un préjudice valant les 5000 euros de votre avocat.

Par **Lag0**, le **25/08/2014** à **11:45**

Bonjour,

Vous pouvez effectivement rappeler à votre locataire par LRAR que le loyer se paie au terme convenu.

Vous pourrez, comme le dit moisse, donner congé à l'échéance du bail à ce locataire pour motif légitime et sérieux (le retard systématique de paiement est bien un motif légitime et sérieux pour ne pas reconduire le bail).

En dehors de cela, vous n'avez pas trop de recours tant que le locataire finit par payer. Il faudrait qu'il arrête totalement de payer pour que vous puissiez demander la résiliation du bail en cours.

Par **bouziat**, le **01/10/2014** à **16:51**

bonjour , j'ai déjà eu un locataire qui m'a joué ce genre de tour de passe passe , 15 jours de retard , il a vite arrivé a 1 mois , pour lui le mois passé avait été payé , je pense que dans de tels cas s'il n'a pas compris après plusieurs recommandé c'est de la mauvaise fois , le juge n'en tiendra pas compte , a vous de surveiller s'il dépasse le mois pour agir , ce qu'il faut savoir : un juge n'est pas là pour donner raison au propriétaire car pour lui ce sont les méchants

Par **Lag0**, le **01/10/2014** à **16:59**

[citation]ce qu'il faut savoir : un juge n'est pas là pour donner raison au propriétaire car pour lui ce sont les méchants[/citation]

Bonjour,

C'est un procès d'intention (c'est le cas de le dire !).

Le juge est là pour juger en fonction des arguments qui lui sont fournis par les parties.

Il n'est pas là pour, à priori, donner raison à l'un ou à l'autre...

Par **goofyto8**, le **01/10/2014** à **18:54**

Ce qu'il faut faire c'est obliger vos locataires à être prélevé à date fixe et refuser l'envoi du paiement par chèque car c'est très aléatoire et on ne sait jamais quand on sera effectivement payé.

Par **moisse**, le **01/10/2014** à **19:20**

Il vaut mieux lire auparavant l'article 4 de la loi de 89 avant d'exiger un moyen de paiement:
==Est réputée non écrite toute clause

c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

==

Par **goofyto8**, le **01/10/2014** à **21:32**

Les réseaux immobiliers qui font de la gestion locative sous mandat, réussissent presque tous à contourner la loi, car ils obligent les locataires à payer par prélèvement dès le début du mois.

Par **Lag0**, le **02/10/2014** à **06:51**

Bonjour goofyto8,

Ce n'est pas ce qu'on appelle contourner la loi mais simplement ne pas la respecter. Le bailleur n'a pas le droit d'exiger le prélèvement automatique, qu'il soit simple bailleur privé ou important mandataire.

D'ailleurs, un locataire aura toujours la possibilité, une fois le bail signé, de révoquer le prélèvement et de choisir un autre mode de paiement.

Bien que bailleur moi-même, je déconseille toujours aux locataires, d'accepter le prélèvement automatique des loyers et charges. En effet, ce mode de paiement ne permet pas le contrôle à priori des sommes qui sont prélevées, et s'il existe des locataires qui ont du mal à payer, il existe aussi des bailleurs qui ne se gênent pas de prélever des sommes indues...