



## Renouvellement de bail suite difficultés de paiements

Par **RBS**, le **19/06/2008** à **11:30**

Bonjour,

Cela fera trois ans en fin d'année que je loue une maison. La locataire depuis le début n'a jamais payé régulièrement les loyers. Aujourd'hui le dossier est entre les mains de l'huissier. J'ai demandé au gestionnaire à ce que le bail ne soit pas renouvelé à la fin de l'année. Seulement on me répond que si suite à l'assignation de l'huissier elle est à jour dans ses loyers dans les deux mois, ma demande de non renouvellement ne sera pas valable et qu'elle pourra rester dans les lieux. Y a t il une solution pour que je puisse ne pas être obligé de renouveler le bail à cette personne ?

Par **Tisuisse**, le **19/06/2008** à **17:53**

Qu'elle est la date d'échéance du bail ?

Votre LRAR doit parvenir au locataire 6 mois avant l'échéance et c'est la date de la 1ère présentation de la LRAR qui est prise en compte, que le locataire la réceptionne ou non. Pour une échéance au 1er janvier, la lettre doit lui être présentée par les service des postes le lundi 30 juin au plus tard (attention aux délais de traitement par la poste, prévoyez un ou 2 jours ouvré avant le 30 juin).

La lettre fera simplement mention de la phrase suivante :

"conformément aux dispositions de votre bail (page ....), je vous informe que je ne renouvelle

pas la location que je vous ait consentie. La résiliation dsu bail prendra effet le ..... (date d'anniversaire du bail), date à laquelle vous devrez avoir impérativement quitté les lieux."

A moins que d'autres internautes n'aient d'autres idées.

Par **RBS**, le **19/06/2008** à **18:02**

La lettre a déjà été envoyée, plus de 15 jours avant la date d'échéance et a été notifiée par huissier. Je suis bien dans les délais. Mais on me dit que si elle régularise ses loyers elle ne sera pas dans l'obligation de quitter les lieux. Nous voulons qu'elle parte afin de mettre un locataire sérieux. Et éviter tout retard de paiement.

Par **Tisuisse**, le **19/06/2008** à **23:16**

Aux yeux de la loi, 15 jours avant l'échéance, même par huissier, c'est insuffisant car le délai est de 6 mois.

Par **RBS**, le **20/06/2008** à **08:33**

Nous sommes bien d'accord la locataire a reçu six mois et demi avant la fin du bail la lettre. Je suis largement dans les délais. Ma question n'est pas là. On me dit qu'elle n'est pas dans l'obligation de quitter les lieux si elle s'est mise à jour dans les paiements. Mais ne payant jamais en temps et en heure on ne veut pas qu'elle reste. On nous dit que seul si nous vendons la maison ou seul si nous voulons l'habiter sont des motifs légitimes pour que le bail ne soit pas reconduit..... Ce qui nous ne satisfait pas. Nous estimons que les gros retards de paiement actuellement 3 mois sont des motifs sérieux pour refuser le renouvellement. Y a t il un texte de loi indiquant dans quels cas le bail peut ne pas être renouvelé???

Par **Tisuisse**, le **20/06/2008** à **08:46**

Il vous faut relire attentivement le bail pour vérifier les clause de résiliation, voir de dénonciation, de ce bail. Que disent ces clauses ?

En matière de paiement du loyer, ou plus exactement du non-paiement ou des paiements en retard, quelles sont les infos portés sur le bail ?

Par **Mike46**, le **21/06/2008** à **17:17**

Bonjour,

vous pouvez rompre de bail pour motif légitime et sérieux dans ce cas c'est le non paiement

des loyers.

Ce motif devra être indiqué dans la lettre de rupture de bail.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **21/06/2008** à **17:43**

C'est faisable à une condition : cette possibilité de résiliation du bail pour non paiement des loyer et/ou des charges doit être inscrite dans le bail. L'est-elle ?

Par **Mike46**, le **21/06/2008** à **18:08**

Non c'est une des conditions légales.