



Rupture de contrat de bail

Par **capucine**, le **06/06/2008** à **19:35**

Bonjour

J'ai établi un contrat de bail le 1 juin 2005 avec mon locataire. normalement il devait se terminer le 30 mai 2008. Je me suis trompé d'un mois pour les avertirs que je ne souhaitait pas leur renouveler le bail, pour motif légitime et sérieux : retard de paiement de loyer, troubles du voisinage, négligence des locaux. Depuis le mois de mai ils ne m'ont pas payer leur loyer et je leur ai dit que je ne renouveler par leur bail. Il refuse les discussions. De ce fait j'ai envoyé une lettre recommandé avec Ar leur stipulant le retard de paiement, si dans 12 jours je n'ai pas de reponse je passerai a la lettre de mise en demeure. Suis d'en mes droits de ne plus les vouloir . j'ai meme averti la caf que je ne traitait plus avec eux pour non paiement de loyer . Que puis je faire?

Par **Jurigaby**, le **06/06/2008** à **20:27**

Bonjour.

Vous devez saisir le tribunal d'instance pour faire résilier le bail et les faire expulser le cas échéant.

vous êtes totalement dans votre droit, mais vous devez en passer par les tribunaux.

Par **capucine**, le **06/06/2008** à **20:57**

saisir le tribunal de ma région alors j'habite dans l'ain. mais puisque je suis dans mes droits, meme si je me suis trompée d'un mois dans le délai inparite pour les prévenir et qu'ils ont rompus leur obligations, je ne suis peut etre pas obligé de passer par le tribunal.

Par **Erwan**, le **06/06/2008** à **22:00**

Bjr,

si vous disposez d'un bail d'habitation écrit (habitation non meublée, loi de 1989), contenant une clause résolutoire ; en cas de défaut de paiement des loyers et charges ou de défaut d'assurance contre les risques locatifs, vous pouvez faire délivrer par Huissier, un commandement à ce locataire.

Il peut s'agir d'un commandement de payer et de fournir un justificatif d'assurance.

Le bail sera résilié faute de paiement dans le délai de deux mois, il sera aussi résilié faute de justificatif d'assurance dans le délai de un mois.

Par la suite vous devrez faire constater cette résiliation par le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble (avocat pas obligatoire mais souhaitable) et demander l'expulsion et la condamnation au paiement des sommes dues.

Un Huissier local peut se charger de toutes ces formalités.

Vous devrez avancer les frais dans un premier temps, ils seront ensuite récupérés sur le locataire.

Si vous aviez donné congé dans les formes requises, à défaut de départ du locataire vous auriez dû faire valider ce congé par le même tribunal pour obtenir l'expulsion.

Il est très difficile d'obtenir l'expulsion d'un locataire sans clause résolutoire dans le bail.

Allez voir un huissier du lieu de situation de l'immeuble.

Par **capucine**, le **06/06/2008** à **22:37**

bonsoir,

oui effectivement je dispose d'un bail habitation non meublé loi 1989 avec clause résolutoire (je l'avais ajouté car déjà à l'époque du bail 1.06.2005, mes locataires étaient interdits bancaires, et dont je ne pouvais pas recevoir de virements de leur compte). Nous avons donc choisi le paiement en espèces chaque mois et des réception de l'échu je fais une quittance de loyer. Donc pour les avertir que je ne souhaitait pas prolonger le bail avec eux j'ai envoyé une lettre recommandée mais avec du retard, j'ai tout simplement compté six mois sur mes doigts. donc j'ai écrit le premier janvier. mais en fait mon bail arrive à terme le 30 mai 2008. ce qui veut dire que normalement il devrait être reconduit pour trois nouvelles années. mais entre

temps ils m'ont pas payé depuis le mois de mai, c'est pour cela que je demande si finalement je ne serait pas quand meme dans mes droits, puisqu'ils ont rompus l'une de leurs obligations. Je sais que de ce coté la il faut etre tres pointilleux sur le déroulement de l'affaire. Ne cherchant pas a cause le mal, je pense commencé par un ar pour les avertirs que je n'ai pas eu leur paiement et que je souhaite qu'il m'informe au plus vite de leur régularisation. je vais leur donner quinze jour environ, et la s'il me répondent pas je leur écrirai une nouvelle lettre de mise en demeure ou la cette fois je donnerai une date, avec avertissement que si le montant n'est pas réglé je me retournerais vers le service comptétent. (huissier, ou autre). je pense bien agir.

J'ai informer la caf que je ne leur avait pas renouveler le bail pour l'instant puisqu'il ne m'avait pas payer les deux mois.

La caf n'a t elle pas aussi fonction de me payer un du puisqu'il me verse une alloc de logement ?

En tout cas merci de vos réponses.

Enfin un forum qui nous informe intelligemment. merci dans l'attente de vous lire.

Par **Erwan**, le **06/06/2008 à 22:53**

Bjr,

a défaut de congé donné valablement, le bail se reconduit pour trois ans.

Vous pouvez demander à la caf de vous verser directement l'allocation.

Si les locataires ne payent pas le loyer, la caf peut également cesser les paiements, soyez vigilante sur ce point parce que la caf a vitre fait de demander remboursement au bailleur si c'est lui qui a perçu l'allocation.

Pour le reste, ne perdez pas trop de temps avant de réagir.

Par **capucine**, le **06/06/2008 à 23:10**

bonsoir

jusqu'a prsent la caf me versait une partie du loyer sur mon compte 42.27 € et le locataire compléter le reste. Mais depuis mai le locataire n'a plus d'apl de logement par la caf donc je n'ai pas eu la part de la caf, ni la part du locataire.

Je vais donc contacter aussi la caf pour savoir s'ils peuvent me payer le loyer du locataire. Pour l'instant je ne dois rien a la caf.

Si par mon erreur de date pour ne pas reconduire le bail pour trois années n'est pas valide a ce moment la je propose aux locataires de reconduire le bail mais cette fois je demande expressement a la caf de me payer la totalité du loyer.

Quand pensez vous?

Merci

Par **Erwan**, le **07/06/2008** à **15:00**

Bjr,

la caf nepaye jamais la totalité du loyer, il reste toujours une partie à la charge des locataires.

Par ailleurs, si les locataires ne vous payent pas, vous ne leur donnerez pas de quittance.

S'ils ne présentent pas de quittance à la caf (sauf s'ils font des faux), la caf cessera de verser les allocations.