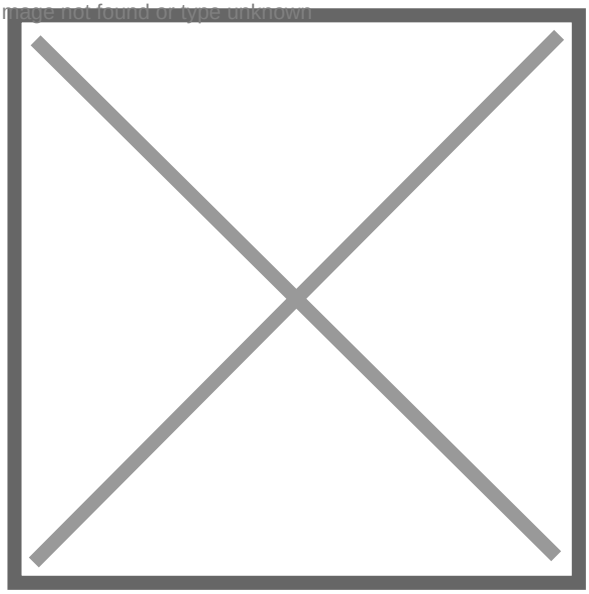
Image not found or type unknown



Resiliation de bail et changement de contrat

Par **zielinski**, le **15/02/2011** à **14:08**

Bonjour,
Je suis propriétaire d une maison gérées par agence à vigneux sur seine 91 . Nous avon srésilié celui-ci pour le 14/02/2011 parA/R délais respecté 6 mois. Les locataires ne sont pas allées cherchés le A/R at aucun huissier n'a été mandatté par l'agence donc nous avons appris que la résiliation est nulle .
Nous souhaitons retirer le contrat à l agence et mettre celui-ci au notaire
révaluer le loyer et contrat
est ce possible
je précise que les locataires ont des retards de paiement voir 6 mois
et ne souhaitent pas partir
vous remerciant

Par **mimi493**, le **15/02/2011** à **14:26**

[citation]Nous avon srésilié celui-ci pour le 14/02/2011 parA/R délais respecté 6 mois. Les locataires ne sont pas allées cherchés le A/R at aucun huissier n'a été mandatté par l'agence donc nous avons appris que la résiliation est nulle . [/citation]
Si c'est vous qui avez envoyé le congé, l'agence n'avait pas à envoyer un huissier parce que la LRAR vous est revenu (pouvez prouver qu'ils étaient au courant ?)
Relisez votre contrat avec eux pour les conditions de résiliation.

Envoyez donc un commandement de payer par huissier en vue de la résiliation du bail (l'huissier sait faire ça)

Par **chris_ldv**, le **15/02/2011** à **15:28**

Bonjour,

Vos locataires étant en impayé de loyer depuis 6 mois et n'ayant pas été retirer le recommandé les avisants de votre volonté de mettre fin au bail à son échéance contractuelle leur mauvaise foi semble établie.

Vous devez, pour récupérer le logement solliciter une résolution judiciaire du bail devant le tribunal d'instance du département et, si nécessaire, l'expulsion. Faire appel à un avocat n'est pas obligatoire devant le tribunal d'Instance mais si vous n'êtes pas familier(e) d'une telle procédure et du monde juridique son assistance est fortement recommandée.

La procédure est la suivante:

-1- Vous vous adressez à un huissier de justice pour qu'il délivre un commandement de payer au locataire.
La rédaction du commandement peut être faite soit par l'huissier de justice, soit par un avocat, soit par vous même. Attention dans ce dernier cas car la rédaction d'un commandement de payer obéit à des règles extrêmement strictes: à la moindre erreur toute la procédure devient nulle devant le tribunal.

-2- Deux mois après la notification par l'huissier de justice du commandement au locataire vous assignez le locataire devant le tribunal d'Instance du département où se situe le logement, toujours par l'intermédiaire d'un huissier de justice. L'huissier doit obligatoirement informer la prefecture par LRAR au moins 2 mois avant la date d'audience.
La encore la rédaction de l'assignation peut être faite soit par l'huissier de justice, soit par un avocat, soit par vous même. Attention dans ce dernier cas car la rédaction d'une assignation obéit à des règles extrêmement strictes: à la moindre erreur toute la procédure devient nulle devant le tribunal.

Cordialement,

Par **zielinski**, le **15/02/2011** à **21:18**

merci de votre réponse si rapide
à ce jour les locataires viennent de régulatiser le solde des loyers impayés à l'agence, ils sont certainement plus au courant que nous de la procédure, ainsi il n'y a plus lieu de commandement de payer par huissier pour loyer impayé.

peut on tout de même tenter une action en justice car avant cette date ils étaient en faute et leur mauvaise foi était réelle. ou il n'y a aucune solution seulement prier qu'il continuent de payer leur loyer?
merci d'avance

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **zielinski**, le **15/02/2011** à **21:22**

bonjour
merci de votre réponse et ainsi de votre sourien car on se send vraiment seul...
l'agence a eu par fil les locataires à l'époque donc ils étaient bien au courant mais à part cela il n'y a aucun autre moyen à part peut être une attestation des voisins mais serait ce suffisant pour une action en justice ?
merci

Par **chris_ldv**, le **15/02/2011** à **23:39**

Bonjour,

Les loyers étant désormais réglés vous n'avez pas de recours judiciaire possible.

Cordialement,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés