



Resiliation de bail et changement de contrat

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

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison gérée par agence à Vigneux sur Seine 91. Nous avons résilié celui-ci pour le 14/02/2011 par A/R, délais respectés 6 mois. Les locataires ne sont pas allés chercher le A/R et aucun huissier n'a été mandaté 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 le 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 avons résilié celui-ci pour le 14/02/2011 par A/R, délais respectés 6 mois. Les locataires ne sont pas allés chercher le A/R et aucun huissier n'a été mandaté 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 revenue (pouvez-vous 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_Idv**, 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 régulariser 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

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_Idv**, le **15/02/2011** à **23:39**

Bonjour,

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

Cordialement,