



Loyer de juin paiement totalite non effectuer

Par **fabrice 18250**, le **09/07/2018** à **22:46**

bonjours

je suis en location d une maison depuis juillet 2017 d un montant de 650 euro sans les charges +chauffage et eau au fioul depuis le début de mon bail jamais eut de quittance de loyer et toujours a jours en loyer le mois dernier au mois de juin 2018 j ai donner 150 euro de loyer + 300 euro d apl qui perçois tout les mois par la caisse d allocation familial verser directement sur son compte et je lui est dis que je lui donnerais le reste de son loyer au mois de juillet car eut gros soucis il m a envoyez un recommander voulant son loyer et aujourd'hui il ma renvoyez un recommander en me disant qu il me donnais 3 mois pour partir de la maison sachant que j ai un bail de 3 ans jus-qu en juillet 2020 est se qu il a droit de faire sa merci de vos réponse

Par **Visiteur**, le **09/07/2018** à **23:42**

Bsr

Le loueur n'est pas obligé d'accepter vos conditions, mais il ne peut exiger votre départ sans procédure judiciaire.

Réglez ce problème au plus vite pour qu'il n'ait plus de motif contre vous.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>

Par **nihilscio**, le **09/07/2018** à **23:54**

Bonjour,

Vous avez tout intérêt à payer l'arriéré sans tarder.

Cela dit, voir l'article 24 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 : *Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.*

Le bailleur doit donc vous adresser une mise en demeure de payer les arriérés et ne peut résilier le bail si vous régularisez votre situation dans les deux mois à compter de la réception de la mise en demeure. Par ailleurs, le juge peut accorder un délai de paiement.

Par **Lag0**, le **10/07/2018** à **06:49**

Bonjour nihilscio,

La loi prévoit un commandement de payer, vous parlez de mise en demeure, ce n'est pas la même chose...

Par **nihilscio**, le **10/07/2018** à **08:20**

Un commandement est une mise en demeure délivrée par huissier.

Par **Lag0**, le **10/07/2018** à **09:06**

[citation]Un commandement est une mise en demeure délivrée par huissier.[/citation]
Il y a une différence cependant, un commandement de payer est un acte juridique. Et c'est effectivement l'huissier qui le délivre, pas le bailleur comme vous le laissez entendre...

Par **nihilscio**, le **11/07/2018** à **11:36**

Une mise en demeure adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception est aussi un acte juridique. En matière de baux d'habitation, c'est un acte nécessaire et suffisant préalablement à la saisie du tribunal en vue de faire condamner le locataire à payer des retards de loyer ou à demander au juge de prononcer la résiliation du bail.

Cette mise en demeure ne doit prendre la forme d'un commandement de payer délivré par huissier dans les formes décrites à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 que lorsque l'intention du bailleur est de faire application d'une clause résolutoire.

Dans le cas présent, il n'est pas dit que le contrat contienne une clause résolutoire bien que

ce soit généralement le cas.

Dans le principe, la clause résolutoire ôte au juge toute latitude d'appréciation, son rôle se bornant à constater qu'elle a pris effet.

Cependant, en matière de dettes contractuelles et plus encore en matière de loyers de baux d'habitation, il n'est plus possible d'ôter au juge toute latitude d'appréciation puisqu'il lui est possible d'accorder un délai au locataire débiteur qui peut aller jusqu'à trois ans.

Il n'y a en fait plus guère de différence entre les deux voies d'action toutes deux possibles pour régler des impayés de loyer :

- mise en demeure par courrier recommandé puis assignation en vue de faire apprécier par le juge la gravité des manquements du locataire à ses obligations et à faire condamner celui-ci en conséquence,
- commandement de payer puis assignation en vue de faire constater l'effet de la clause résolutoire, le juge pouvant cependant accorder un délai de paiement ce qui rend la clause résolutoire sans effet si le locataire s'acquitte de sa dette dans le délai.

Tout cela pour dire :

- qu'une mise en demeure simplement adressée sous forme de courrier recommandé ne doit pas être prise à la légère par le locataire,
- que le bail ne peut être résilié que si le locataire, préalablement mis en demeure, soit par un courrier recommandé soit par un acte d'huissier, ne s'est pas acquitté de sa dette dans les deux mois à compter de cette mise en demeure.