



Résiliation du bail par le propriétaire

Par Visiteur

Bonjour,

je me suis porté caution pour mon ex petite amie. Celle-ci , à 2 reprises, a eu jusqu'à 3 mois de loyers impayés qui furent payés par elle ensuite.

Je ne peux pas me retirer de mon engagement de caution car celui-ci est de 6 ans. (reconductible obligatoirement tous les ans dans la limite de 6 ans)

J'ai entendu dire que le propriétaire (ici c'est icade immobilier) pouvait rompre le bail à la date anniversaire du bail (comme tout propriétaire) pour loyers impayés ou retards de paiement de loyer

Mes questions sont les suivantes :

- Est-ce que le fait de recevoir une première lettre de rappel commandement de payer?) de la société de gestion peut entraîner la résiliation du bail?

-ou faut-il que le locataire ou moi recevions une 2ème lettre de rappel (commandement de payer ?) pour que la société de gestion (icade) propose la résiliation du bail?

- et dans le cas où je paye les loyers impayés (qu'on me réclamera de toute façon), faut-il attendre la première lettre de rappel? ou la 2ème? ou le passage de l'huissier? ou ne rien faire du tout? sachant que mon souhait est que mon ex petite amie quitte au plus vite (soit d'elle même) soit par résiliation du bail par la société de gestion icade?

Merci pour votre réponse. Cette situation me met dans un état de stress important

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Pardonnez moi mais je souhaiterais une précision supplémentaires.

Est ce que le bail arrive à échéance dans les prochains mois?

Est ce que le bailleur a notifié le préavis de 6 mois?

Cordialement

Par Visiteur

Il s'agit d'un bail d'un an car le logement est meublé. Le renouvellement prochain sera le 17/02/2011.

Il est écrit dans le bail que le bailleur donnait un préavis de 3 mois s'il voulait ne pas reconduire le bail...mais ceci n'a pas été fait

cordialement

Par Visiteur

Monsieur,

De ce fait, il faudrait que votre amie de son côté le résilie.

- Est-ce que le fait de recevoir une première lettre de rappel commandement de payer?) de la société de gestion peut

entraîner la résiliation du bail?

-ou faut-il que le locataire ou moi recevions une 2ème lettre de rappel (commandement de payer ?) pour que la société de gestion (icade) propose la résiliation du bail?

La demande de résiliation du bail par le propriétaire ne dépend pas du nombre de lettres envoyées mais du non paiement de loyers. Le souci est qu'en fait comme vous êtes caution solidaire, le bailleur se retourne vers vous afin de vous demander de payer. De ce fait si j'ose dire il n'a aucune raison de vouloir résilier le bail. Le mieux serait que votre amie fasse elle une résiliation.

Afin de l'inciter dans ce sens engager une action subrogatoire à son encontre, c'est à dire une action en justice afin de lui réclamer les sommes que vous avez versées en tant que caution.

- et dans le cas où je paye les loyers impayés (qu'on me réclamera de toute façon), faut-il attendre la première lettre de rappel? ou la 2ème? ou le passage de l'huissier? ou ne rien faire du tout? sachant que mon souhait est que mon ex petite amie quitte au plus vite (soit d'elle même) soit par résiliation du bail par la société de gestion icade?

Je dirais qu'il vous faut mieux payer tout de suite afin d'éviter des frais supplémentaires.

Si vous ne payez pas, c'est à votre encontre qu'une action en justice va être engagée.

Je comprends votre situation mais vraiment il faudrait que votre amie soit paye son loyer soit quitte le logement.

Cordialement

Par Visiteur

Merci pour la réponse.

Le propriétaire ne peut il pas quand même demander la résiliation du bail pour retards de paiement?

Mon ex habite une résidence où la liste d'attente pour obtenir un logement étudiant est longue, donc la société icade immo n'aurait pas de mal à trouver un autre locataire

cordialement

Par Visiteur

Monsieur,

Le propriétaire ne peut il pas quand même demander la résiliation du bail pour retards de paiement?

Si mais par pour retard pour non paiement des loyers.

En clair, votre amie ne paye pas le loyer. Le propriétaire se retourne contre vous, vous êtes obligé de payer mais dans le même temps le propriétaire peut résilier le contrat de bail pour manquement du locataire à ses obligations.

Cordialement

Par Visiteur

Et dans mon cas, quelles sont ces obligations?

comment son bail peut il être résilié?

cordialement

Par Visiteur

Monsieur,

Et bien les obligations de votre amie sont celles de tout locataire, payer son loyer.

De ce fait si votre amie ne paye pas son loyer, le bailleur peut résilier le contrat.

Le bailleur doit en principe attendre la fin du bail pour signifier le préavis au locataire mais il peut également après relance auprès du locataire, saisir le TI pour demander la résolution du bail.

Cordialement

Par Visiteur

Le paiement des loyer au premier du mois n'est donc pas considéré comme une obligation du locataire?
Je connais pourtant des propriétaires qui n'ont pas renouvelé le bail car le motif invoqué était le retard des paiements (3 mois)

cordialement

Par Visiteur

Monsieur,

le paiement des loyer au premier du mois n'est donc pas considéré comme une obligation du locataire?
Si cela en est une (peut être pas nécessairement au premier de chaque mois) mais ce que j'essaye de vous dire est que le retard doit vraiment être systématique et qu'il appartient au bailleur de prendre la décision de rompre ou non le bail.

Je connais pourtant des propriétaires qui n'ont pas renouvelé le bail car le motif invoqué était le retard des paiements (3 mois)

Je ne dis nullement le contraire, je précise simplement que seul le bailleur est maître de la décision sauf si le contrat de bail comporte une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges à la date convenue.

Cordialement