



Resiliation judiciaire bail de location

Par Visiteur

Depuis Juin 2007 je loue ma villa et le locataire ne s'est jamais acquitté de son loyer le 1er de chaque mois mais toujours avec du retard: 4 mois, 2mois en fait comme bon lui semble! Apres 1 commandement pour loyers impayés et l'assurance locative une procédure auprès du tribunal pour application de la clause résolutoire a été engagée les loyers ont été régularisés alors l'attestation est apparue 5 mois plus tard avec les bonnes dates. A cause des retards répétés j'ai eu d'énormes difficultés financières et suis actuellement hébergée avec mon fils chez une copine. Je desire recuperer mon bien pour y habiter. L'audience a été repoussée plusieurs fois, pourrais je obtenir une résiliation judiciaire de mon bail?

Par Visiteur

Bonjour,

C'est délicat.

Effectivement, la clause résolution vous permet d'obtenir la résolution du bien pour défaut de paiement des loyers. Le problème, c'est que le locataire va faoire valoir devant le tribunal que les loyers ont bien été régularisés et que l'expulsion n'est point nécessaire. A partir de là, la décision appartient au tribunal mais il faut garder à l'esprit que les tribunaux n'aiment pas les expulsions et qu'ils y ont recours que si cela s'avère manifestement nécessaire à la sauvegarde des intérêts du bailleur.

Donc, pas facile de savoir si le contrat va bien être résilié.

Je desire recuperer mon bien pour y habiter.

C'est un autre problème. Mieux vaut ne pas en parler devant le tribunal sinon quoi ce dernier va voir dans le fait que vous actionnez la clause résolutoire, non une volonté de résilier le bail pour cause de défaut de paiement des loyers mais une volonté de le résilier pour y habiter.. Ce qui est une cause suffisante pour résilier le bail dans les délais mais non pour obtenir une résiliation judiciaire.

Vous avez un avocat? Si oui, il en pense quoi?

Bien cordialement,

je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

L'une des premières obligations du locataire n'est-elle pas de respecter le contrat qu'il a signé? Le loyer et les charges sont payables le 1er de chaque mois, la loi autorise-t-elle donc la liberté d'user d'un contrat comme bon semble au locataire? Pendant plus d'un an les loyers sont régulièrement très en retard ont sont donc les intérêts du bailleur?

Par Visiteur

Bonsoir,

L'une des premières obligations du locataire n'est-elle pas de respecter le contrat qu'il a signé? Le loyer et les charges sont payables le 1er de chaque mois, la loi autorise-t-elle donc la liberté d'user d'un contrat comme bon semble au locataire?

Mais madame, je partage totalement votre avis. La loi est de votre côté. Mais le juge apprécie la situation dans son

ensemble et n'applique pas bêtement la loi, avec toute les rigueur que cette dernière peut engager.

Personnellement, j'ai vu des juges refusaient l'expulsion dans des cas où le locataire qui n'avait pas payé son loyer présentait des garanties pour un paiement futur... Alors oui, le Droit se préoccupe des bailleurs mais il se préoccupe également du locataire qui sera mis "à la rue".

En tout état de cause, je suis de votre côté et il ne faut pas voir mes remarques comme une volonté de voir l'expulsion rejetée par un juge. Simplement, vous êtes venue demander une information, à laquelle je répond de la manière la plus honnête possible.

Si vous préférez que je vous dise que le juge va obligatoirement prononcer l'expulsion, je peux le faire. Mais je ne serai pas honnête.

Bien cordialement.