



Clause résolutoire - bail d'habitation / travaux et commandement de payer

Par **Ysabelle29**, le **11/08/2022** à **16:57**

Bonjour,

Nous avons trois maisons en location et l'une d'elle est occupée par des locataires qui ne respectent pas leurs obligations locatives. Un bail a été signé en mai 2021 et la clause résolutoire en fait partie. Depuis trois mois, ils ne règlent plus le reliquat après déductions de l'APL. Un commandement de payer a été signifié par commissaire de justice et ils ont jusqu'au 13 septembre pour régulariser leur situation. En guise de réponse, ils ont envoyé un sms pour nous dire qu'ils ne paieraient pas, ce dernier était assez virulent et agressif. Nous avons aussi contacté la CAF pour impayés.

En fait, ils confondent les choses. Un loyer et des réparations sont des actes différents. Une canalisation a éclaté en mai dernier et des travaux sont en cours. Des experts se sont déplacés à trois reprises et chaque fois, les locataires ne répondaient pas alors qu'ils étaient au courant de la visite des experts. Il y a donc eu du retard pour réparer la fuite et les artisans sont débordés. Les locataires invoquent qu'ils n'ont pas à payer le loyer étant donné que nous sommes responsables des travaux, qu'ils paient de l'eau pour rien (*si c'est vrai, la loi Warsmann s'applique, non?*) et qu'ils se retrouvent dans une maison qui n'est pas en état. Ils mentionnent qu'ils ont déjà contacté un avocat, qu'ils nous poursuivront et qu'ils recherchent un autre logement. Ils ont aussi dit que nous devons les indemniser et que dans ce cas, il est inutile de payer le loyer, la CAF le fait déjà.

Si la tendance se maintient, la dette locative ne sera pas réglée et nous pourrions alors les assigner devant le tribunal. Est-ce que la résiliation du bail serait automatique ou le juge pourrait apprécier la situation autrement? En attendant, est-ce que nous devrions leur envoyer un courrier pour les relancer ou est-ce inutile?

Merci de votre attention,

Bien cordialement,