



Problème lettre de congé pour motifs légitimes à mon locataire

Par **mirey**, le **11/01/2011** à **16:17**

Bonjour,rrnrnJ'ai un petit soucis avec mon locataire, et je ne sais pas comment m'y prendre. Il s'agit d'un homme marié, sa femme est aussi sur le bail, mais lui est absent jusqu'au mois de mars selon ses dires. Il est donc absent depuis le mois d'octobre et a demandé à une tierce personne de payer le loyer pour lui, or depuis ce temps, tous les loyers m'arrivent en fin de mois, j'ai donc décidé le les congédier... Je prépare la lettre, mais je me pose une question: Comment puis-je lui envoyer un recommandé puisqu'il n'est pas là pour la recevoir ? J'ai lu quelque part sur internet que je devais envoyer une lettre à chacun des locataires : donc une à lui et une à sa femme !! puis-je adresser les deux lettres à sa femme ?rnmerci de votre attention,rnMireille

Par **corima**, le **11/01/2011** à **16:45**

Bonjour, le problème va etre que vous n'avez à ce jour aucun loyer non payé

Par **mirey**, le **11/01/2011** à **17:05**

Non, ce n'est pas un problème ! je me suis renseignée : loyers impayés, retard systématique, défaut d'assurance... constituent un motif "sérieux et légitime " pour congédier un locataire !!! de toute façon il s'agit d'une fin de bail !rrnrnMa question est : dois-je envoyer une lettre à monsieur et une lettre à madame ? ou une seule lettre à monsieur et madame suffit-elle

sachant que monsieur est absent du pays !!

Par **Marion2**, le **11/01/2011 à 17:30**

Vous envoyez une lettre recommandée AR adressée à Monsieur ET Madame. Ils sont mariés, vous n'avez pas à faire 2 courriers.
Ce principe d'une double notification des actes s'applique à l'ensemble des actes locatifs. Concrètement, si l'acte est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il faudra leur adresser deux lettres distinctes. Cependant, il n'est pas sur que cette jurisprudence se maintienne si la question est de nouveau soumise à la Cour de cassation, en raison de la position plus souple qu'elle a prise le 2 février 2000 où elle admet qu'une lettre unique soit adressée à Monsieur et Madame, pourvu que l'accusé de réception soit signé par les deux époux.

Par **mirey**, le **11/01/2011 à 18:12**

Merci de votre réponse . Par contre votre citation ne me rassure pas dans la mesure où le mari est absent du pays pour encore 2 mois ! il n'y aura pas sa signature sur l'accusé de réception !! Si j'attends son retour, je ne serais plus dans le délais légal de préavis...

Par **corima**, le **11/01/2011 à 18:18**

Et ça ne fait donc que 2 mois que les loyers sont payés en fin de mois plutôt qu'en début de mois ? Leur avez-vous envoyé une mise en demeure de respecter les dates de paiement du loyer auquel cas vous mettriez fin au bail ?

Par **mimi493**, le **11/01/2011 à 19:32**

Mais ils arrivent en fin de bail ?
Je suis d'accord avec Corima, deux loyers arrivés en retard ne permettent pas de donner congé pour motif légitime et sérieux (6 mois de préavis, ne prenant effet qu'en fin de bail, je le rappelle).
Si vous voulez rompre le bail en usant de la clause résolutoire, il faut passer par un huissier pour le commandement de payer et s'ils ne payent pas le loyer non payé en début de mois dans les 2 mois, les assigner au TI