



Problèmes avec nos locataires

Par **Leablue**, le **12/12/2019** à **13:49**

Bonjour,
Nous sommes propriétaire d'une SCI et avons des biens en location. Nous louons depuis 4 mois une de nos maisons à des locataires.
Cependant, ces derniers ne payent pas régulièrement leur loyer, avec de nombreux jours de retard. Nous avons attendu 4 mois avant d'encaisser le cheque de dépôt de garantie (à leur demande). Et à l'encaissement du cheque, des menaces téléphoniques nous ont été adressé.
Nous cherchions un moyen de pouvoir faire cesser le bail ou de les expulser.
En vous remerciant,
Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **12/12/2019** à **14:53**

Bonjour,
Pas d'autres solutions que de regarder ce qui est inscrit au bail de location en pareilles circonstances.

Par **morobar**, le **12/12/2019** à **18:13**

Bonjour,
A chaque retard de paiement ==> Ir/AR.
Puis 6 mois avant l'échéance du bail, donner le congé
art.15 de la loi de 1989.... un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le paiement du loyer au terme convenu est une obligation essentielle du locataire selon la même loi en son article 7 :
Le locataire est obligé :
a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut

de paiement du locataire ;

Par **chris_idv**, le **14/12/2019** à **07:24**

Bonjour,
La rupture du bail d'habitation est un sujet technique et très formalisé à fortiori lorsqu'il s'agit du domicile du locataire, et en pleine période hivernale.
Je vous invite à vous rapprocher d'un avocat spécialisé en droit de l'immobilier.
Cordialement,

Par **morobar**, le **14/12/2019** à **08:06**

Bonjour,
Il est impossible de résilier le bail en cours pour défaut de paiement, à un locataire à jour de tous ses loyers.
Il faut donc attendre la fin du bail comme je l'indique dans mon message précédent.
[quote]
La rupture du bail d'habitation est un sujet technique et très formalisé à fortiori lorsqu'il s'agit du domicile du locataire, et en pleine période hivernale.
[/quote]
Un bail implique toujours l'existence d'au moins un locataire. Le "a fortiori" ne s'impose pas.

Par **Kenzo7**, le **20/01/2020** à **22:44**

Malheureusement en France la loi est plutôt avec les gens pas reglos que l'inverse.
Une procédure d'expulsion est longue en plus c'est à vous de fournir les frais de justice alors que les gens à qui vous louer, ils peuvent profiter encore pendant un certains temps de l'habitation.
La procédure est longue, ensuite ils vont profiter de la trêve hivernale et une fois la décision rendu ils pourront toujours faire appel et gagner encore un an.
Et après cela ils trouveront une association qui les aidera.
Par contre quand on est reglos, on doit se débrouiller tous seul.
Je suis un locataire qui n'a jamais eu de retard de loyer et pour retrouver le calme à cause des voisin trop bruyant et des squatteurs on ma demander 5000€ pour les frais d'avocat et huissier, car mon bailleurs s'en fiche de ma tranquillité.
Dans votre cas vous avez 2 autres option en tant que bailleur .
Soit faire des locations meublés après avoir sortie les personnes.
Ou bien vous pouvez récupéré votre bien si vous voulez le vendre ou bien y habitez et pour cela C'est rapide .
Contacter votre avocat ou bien l'ADIL

Par **Lag0**, le **21/01/2020** à **06:39**

[quote]
Ou bien vous pouvez récupéré votre bien si vous voulez le vendre ou bien y habitez et pour cela C'est rapide .
[/quote]
Bonjour,
Je ne vois pas bien ce que vous voulez dire par là ? Un congé reste un congé, que ce soit pour reprise, pour vente ou pour motif légitime et sérieux comme l'indique Morobar (retards répétés pour le paiement du loyer), cela ne change rien...