

NOTICE – CLAUSE RÉSOLUTOIRE & IMPAYÉS DE LOYER

Cette notice a pour objectif d'expliquer au bailleur le rôle de la clause résolutoire en cas d'impayé de loyer, ainsi que l'ordre légal des démarches à respecter. Elle vise à éviter toute erreur de procédure susceptible de fragiliser les droits du bailleur.

1. QU'EST-CE QUE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE ?

La clause résolutoire est une clause du contrat de location permettant la résiliation automatique du bail en cas de manquement grave du locataire, notamment en cas de non-paiement du loyer ou des charges. Elle est encadrée strictement par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

2. CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- La clause résolutoire doit être expressément prévue dans le bail.
- Un commandement de payer doit être délivré par commissaire de justice.
- Un délai légal de deux mois doit être respecté.
- Aucune résiliation automatique ne peut intervenir avant l'expiration de ce délai.

3. ORDRE DES DÉMARCHES À RESPECTER

- Relance amiable du locataire.
- Envoi d'un courrier formel de régularisation (mise en demeure).
- Délivrance d'un commandement de payer par commissaire de justice.
- Expiration du délai légal de deux mois.
- Saisine du juge si nécessaire.

4. POINTS DE VIGILANCE IMPORTANTS

- Une mise en demeure seule ne suffit pas à déclencher la clause résolutoire.
- Le commandement de payer est un acte obligatoire.
- Toute erreur de procédure peut rendre la clause inopposable.
- Le locataire peut bénéficier de délais de paiement accordés par le juge.

La clause résolutoire est un outil juridique de sécurisation. Elle doit être utilisée avec rigueur et uniquement dans le respect strict du cadre légal.