



## Réutilisation d'un jugement d'expulsion d'un locataire

Par **Zigoud**, le **03/07/2012** à **12:06**

Bonjour,

Je suis propriétaire bailleur. Il y a deux ans j'ai fait une procédure d'expulsion à l'encontre de mon locataire. Le juge a résilié le bail et a ordonné l'expulsion du locataire. J'ai fait délivrer un commandement de quitter à mon locataire qui a fini par solder l'intégralité de la dette, frais de justice compris. Après une longue entrevue avec lui j'ai décidé de maintenir lui et sa famille dans les lieux, car il me semblait de bonne foi.

Aujourd'hui ça recommence ! Mon locataire me doit à nouveau des loyers ! Un ami qui travaille dans un cabinet d'administration de biens m'a conseillé de ne pas recommencer à zéro la procédure et de lui délivrer directement un commandement de quitter, car j'ai déjà un jugement exécuté qui résilie le bail.

Est-ce légal ? En cas de contestation du locataire quelle article de loi pourrait me permettre de justifier cette procédure "spéciale", car mon locataire est pointilleux.

Merci de votre aide car je suis un peu désespérée

Par **janus2fr**, le **03/07/2012** à **13:14**

Bonjour,

La justice avait résilié le bail.

Vous avez décidé de maintenir le locataire en place (avec ou sans nouveau bail écrit ?).

Même sans bail écrit, le locataire pourra alors revendiquer un bail verbal qui lui donne les mêmes droits.

Il y a donc deux baux distincts, un qui a été résilié par le jugement, ce bail n'existe plus, et un nouveau bail que vous avez consenti depuis.

Vous ne pouvez pas appliquer un jugement concernant le bail précédent au nouveau bail.

Il va effectivement falloir refaire une procédure...

Par **Zigoud**, le **03/07/2012** à **15:13**

Bonjour,

Merci de votre réponse. Je n'ai pas fait resigner un nouveau bail. Sur les quittances il est indiqué qu'elle valent indemnités d'occupation lorsque le bail est résilié. Le locataire n'a plus de contrat de location et me paye une indemnité d'occupation équivalent à l'ancien loyer. C'est mon ami qui m'a conseillé de faire ça...

C'est bizarre car mon ami m'a dit que dans le cadre de son activité d'administrateur de bien il "réutilisait" tout le temps les jugements dans la situation que je viens de décrire, car selon lui si le jugement a été exécuté (délivrance d'un commandement de quitter) il est valable 10 ans donc pas besoin de refaire toute la procédure longue et couteuse...

Par **janus2fr**, le **03/07/2012** à **16:04**

Le problème n'est pas la durée de validité du jugement, mais la possibilité pour le locataire de revendiquer un bail verbal.

En effet, vous dites :

[citation]Après une longue entrevue avec lui j'ai décidé de maintenir lui et sa famille dans les lieux, car il me semblait de bonne foi. [/citation]

Ce qui peut être considéré comme un nouveau bail.

Si le locataire porte l'affaire en justice, c'est le juge qui décidera si, en l'autorisant à rester, vous avez consenti ou non à un nouveau bail.

[citation]Sur les quittances il est indiqué qu'elle valent indemnités d'occupation lorsque le bail est résilié.[/citation]

Si l'occupant est sans droit ni titre, il ne fallait surtout pas délivrer des quittances, la quittance étant une des preuves possibles de l'existence d'un bail. Il fallait délivrer de simples reçus !

Par **Zigoud**, le **03/07/2012** à **17:57**

Merci de m'avoir éclairé de vos lumières.

Par **774vvs**, le **19/08/2015** à **11:31**

Bonjour

il y a maintenant 10 ans j'ai eu un jugement d'expulsion mais ma situation a été réglé dans l'année et je suis toujours dans mon logement la seule différence sait que mon bailleur marque sur la quittance indemnités d'occupation au lieu de loyer étant arrivé au bout de 10 années et ne devant plus rien depuis + de 9 ans puis je demander à mon bailleur de remettre sur ma quittance loyer et non indemnité d'occupation merci de vos réponses