



invoquer l'état de nécessité lors d'une expulsion possible?

Par **mod77**, le **30/11/2010** à **09:43**

Bonjour,

J'aimerais savoir si "l'état de nécessité" peut être invoqué lorsqu'on expulse ses locataires; du fait qu'on est plus en mesure d'honorer ses propres créances et subvenir à ses besoins vitaux, SVP ? Merci.

Par **Laure11**, le **30/11/2010** à **11:56**

Bonjour,

Si vos locataires paient leur loyer régulièrement, s'ils sont à jour de l'assurance habitation, vous ne pouvez pas les expulser.

Si vous souhaitez habiter ce logement ou vendre ce logement, vous devez en avertir vos locataires par courrier recommandé AR ou par huissier minimum 6 mois avant la fin du bail.

Par **mod77**, le **30/11/2010** à **12:13**

bjr,

Désolé je me suis mal exprimé.

En fait, c'est:

Lorsque les locataires ne paient plus et qu'on se retrouve en tant que bailleur en état de précarité, du fait qu'on est plus en mesure d'honorer ses propres créances et subvenir à ses besoins vitaux, l'expulsion étant demandé, si on outre passe la procédure car elle est trop longue et qu'on accumule les dettes.

Alors, peut-on invoquer l'état de nécessité en expulsant ses locataires indécents?

Par **Domil**, le **30/11/2010** à **14:48**

Donc vous voulez dire "si j'utilise la force pour expulser mes locataires" ?

La réponse est "vous commettez un délit, les locataires pourront revenir dans le logement et

vous, vous serez condamné en correctionnelle à une peine de prison avec sursis, une amende et des dommages et intérêts à payer aux victimes"

Vous n'avez pas le droit de vous faire justice vous-même.

Par **mod77**, le **30/11/2010 à 15:06**

merci pour votre réponse,

cependant, il n'y a pas nécessairement utilisation de la force, mais vidage du logement et changement des serrures lorsqu'ils sont absents (nécessité oblige). Vous n'avez vu que le côté locataire mais du côté bailleur, c'est une question de survie.

Je pense que cela n'a jamais été jugé, mais que cela peut se faire, puisqu'on ne peut pas "déshabiller Pierre pour habiller Paul" en l'occurrence démunir le bailleur sans ressources au profit gratuit de locataires avec ressources qui ne paient pas. Ai-je raison ?

Par **Domil**, le **30/11/2010 à 15:20**

[citation]mais vidage du logement et changement des serrures lorsqu'ils sont absents (nécessité oblige). [/citation]

ça s'appelle

- violation de domicile
- vol avec effraction et en réunion dans un local d'habitation (vous n'allez pas faire ça seul) et les locataires auront le droit de forcer la serrure pour revenir dans le logement (et avec l'aide de la police en plus). C'est passible de sept ans d'emprisonnement et à 100 000 euros d'amende (Article 311-4 du code pénal). ça ira jusqu'à 10 ans et 150 000 amende si en plus vous dégradez les meubles.

[citation]Vous n'avez vu que le côté locataire mais du côté bailleur, c'est une question de survie. [/citation]

non. Louer est un acte qui vous engage, vous saviez ce que vous faisiez. C'est un investissement comportant des risques. Vous devez les assumer. Vous n'aviez qu'à pas louer, vendre le logement et placer l'argent. Si vous aviez des actions d'une société qui chutaient, vous iriez braquer la société pour compenser votre manque à gagner ?

[citation]Je pense que cela n'a jamais été jugé[/citation]

Vous plaisantez ? Des bailleurs voyous qui expulsent sans procès des locataires ça a toujours existé (c'est d'ailleurs à cause de gens avec votre mentalité que les lois protègent les locataires), et ils sont toujours lourdement condamnés.

Par **mod77**, le **30/11/2010 à 15:52**

Attention, attention,

Ne vous méprenez pas sur moi, je ne fais que poser une question.
Je suis conscient de la violation de domicile etc...Moi je respecte les lois.

Ce que je comprends, c'est que puisqu'un bailleur sait que de tels problèmes peuvent arriver, alors il ne peut invoquer l'état de nécessité qui l'a fait commettre cette violation de domicile, c'est cela ?

Pourtant, quelqu'un qui commet un délit est conscient des risques qu'il prend aussi. Alors pourquoi le locataire qui ne payent pas ses loyers, alors qu'il peut, serait plus en droit que le bailleur?

Le bailleur en agissant ainsi cherche surtout à vivre et éviter la précarité, comme un squatteur qui rentre par effraction dans un logement vide et ça c'est toléré par la loi.

Par **Domil**, le **30/11/2010 à 16:25**

Le voleur aussi en agissant ainsi cherche à vivre et éviter la précarité :)

Il y a des lois protégeant les plus faibles contre les abus des plus forts (code du travail, code de la consommation, loi de 89 pour les baux d'habitation etc. Je suppose que vous êtes content d'en profiter quand ça vous avantage). Quand on loue un logement, c'est qu'on en a pas besoin, c'est qu'on n'a pas un besoin urgent des loyers même dans l'avenir (sinon, on ne loue pas, on vend), c'est qu'on a les reins assez solides financièrement pour tenir au minimum 18 mois sans percevoir de loyers. Donc on a le temps d'attendre une procédure d'expulsion.

De plus s'il existe une procédure d'expulsion, c'est aussi pour vérifier qu'il y a bien motif à expulsion (là encore, les abus des bailleurs faisant et disant n'importe quoi ont conduit à une procédure stricte) parce que mettre des gens à la rue, c'est grave dans une société (ça aussi vous le saviez en louant)

Le squat a une législation différente (le propriétaire n'a pas fait le choix de louer) permettant des expulsions plus rapides, ce n'est nullement tolérée par la loi comme vous le prétendez.

Par **Claralea**, le **30/11/2010 à 17:23**

En lisant ce genre de post, on peut mieux comprendre que les propriétaires ne veulent pas louer. Comme si tous les proprio étaient riches ! Ce sont des locataires avec revenus qui ont décidés de vivre sur le dos d'un pauvre propriétaire, donc on peut comprendre qu'il ait envie de les degager avec armes et bagages, meme si c'est illegal. Je ne dis pas que je cautionne mais que je peux comprendre

Dans ce genre de situation, c'est le locataire qui se sent le plus fort parce qu'il a la loi pour lui quand bien meme il ne respecte pas ses engagements de payer le bien loué alors qu'il a des revenus. Et le plus faible, facile de savoir qui c'est, c'est le proprio qui se retrouve avec un credit sur le dos et pas de paiement de loyer pour le rembourser. Comme si tous les propios avaient les moyens de vivre avec 18 mois de loyers d'avance !

Les locataires ont-ils une personne qui s'est portée garant, dans ce cas retournez vous vers elle, envoyez lui une LRAR pour lui demandez de payer pour eux.

Envoyez leur une mise en demeure de payer, auquel cas vous vous tournerez vers le garant ou ferez intervenir un huissier pour un commandement de payer. Et ne les lachez pas, qu'ils sentent que vous etes constamment sur leur dos, devenez leur "cauchemar", relancez les, ne leur permettez pas de vous oublier

Bon courage

Par **mod77**, le **30/11/2010 à 17:32**

D'accord Domil, j'ai compris le principe pour le squat.
Et pour la location, seuls les riches peuvent louer, ou du moins seul ceux qui n'ont pas de crédit peuvent le faire.

Vous m'avez convaincu, si je vous comprends bien, je dois vendre ma location et en louer une. Ensuite je ne paierais plus mes loyers parce que le bailleur n'a pas besoin de son logement. J'ai pourtant l'impression qu'on marche sur la tête. Pourquoi on expulse les gens alors? Mais c'est un autre sujet. Merci de votre point de vue.

Merci Claralea, je n'avais pas vu votre message.
J'ai fait tout cela et suis en attente de l'audience en expulsion.
Mais je ne sais pas si j'aurais encore un toit d'ici janvier.
Mais au moins on ne pourra pas m'expulser avant fin mars.

Par **Claralea**, le **30/11/2010 à 17:38**

Ne vous laissez pas demonter par quelqu'un qui est apparemment plus pour les locataires malhonnêtes que pour un proprio qui veut juste se constituer un bien pour le futur.

Malheureusement, c'est grace au rapport à ce genre de locataire et aux lois qui ne font que les protéger que les proprios ne veulent plus louer ou alors avec des demandes de garanties impossibles pour certains, donc accès à la location de plus en plus difficiles

Par **mod77**, le **01/12/2010 à 12:09**

le problème c'est qu'il n'y a que cette personne qui répond.
J'aurais bien voulu avoir l'avis d'un avocat.
merci pour votre soutien claralea

Par **Domil**, le **01/12/2010 à 13:42**

[citation]Et pour la location, seuls les riches peuvent louer, ou du moins seul ceux qui n'ont pas de crédit peuvent le faire. [/citation]

Avoir un logement en location signifie qu'on a investi de l'argent qu'on possède (ce qui ne veut pas dire qu'on est riche) . Quand on fait un prêt pour acheter un bien pour le mettre en location, c'est investir de l'argent qu'on n'a pas, c'est de la spéculation immobilière donc encore plus risqué (c'est pour ça que la norme de ce type d'investissement à risque, c'est d'avoir de quoi tenir 18 mois sans loyer)

On peut, comme certaines, pleurnicher sur les mauvais locataires, c'est le lot de la location, tous les bailleurs le savent et louent en conséquence (et vu le nombre de logements achetés pour la location, c'est encore un investissement très rentable)

Par **PCARLI**, le **01/12/2010 à 14:22**

Bonjour à tous,

Que faire si "on se retrouve en tant que bailleur en état de précarité, du fait qu'on est plus en mesure d'honorer ses propres créances et subvenir à ses besoins vitaux," ?

La solution ne serait-elle pas de déposer un dossier de surendettement permettant de faire "patienter" ses propres créanciers ?

Qu'en pensez-vous

Cordialement

Par **mod77**, le **01/12/2010 à 15:44**

Bonjour Pcarli,

Lorsqu'on est propriétaire on ne peut déposer de dossier de surendettement. De toute façon la BDF demandera de vendre le bien.

J'ai déjà fait cette démarche il y a quelques mois et c'est la réponse que j'ai eu.

Domil,

[citation][/Avoir un logement en location signifie qu'on a investi de l'argent qu'on possède]: en fait quand on fait un prêt pour acheter vous n'avez plus cet argent, il sert d'apport. Donc on le possèdeAIT.

Je pense que vous n'avez pas idée de la durée d'une procédure car 18 mois ne suffisent pas. Et combien même, si j'ai 24 mois de loyers de réserve au moment où ça arrive, que se passe-t-il au moment où il n'y en a plus? Votre point de vue "pro-locataire" vous empêche de considérer qu'un bailleur peut être locataire de sa résidence principale et louer un bien pour prévenir ses vieux jours ou simplement mettre du beurre dans ses épinards.

Je pense aussi que vous n'avez pas vu le reportage TV où un propriétaire vit dans sa voiture car ses locataires ne paient plus.

Moi ça m'émeut. Et puis il ne faut pas considérer que les locataires n'ont pas de moyens. Moi

j'en connais qui sont riches et qui pourtant vivent en location pour pouvoir bouger quand ils veulent. Voyez-vous, tout n'est pas comme vous le pensez.

Par **Claralea**, le **01/12/2010 à 16:27**

[citation]Lorsqu'on est propriétaire on ne peut déposer de dossier de surendettement. De toute façon la BDF demandera de vendre le bien.

J'ai déjà fait cette démarche il y a quelques mois et c'est la réponse que j'ai eu[/citation]

Depuis le 1er novembre, les commissions de surendettement ne peuvent plus refuser le dossier d'une personne surendettée parce qu'elle est propriétaire.

Par **PCARLI**, le **01/12/2010 à 16:29**

Bonjour,

Nous sommes d'accord, mais avec des nuances .. qui peuvent tout sauver :

- Claralea : il n'y aura pas effacement des dettes. L'objectif ici est de faire "patienter" ses propres créanciers ;

- DOMIL : " la norme de ce type d'investissement à risque, c'est d'avoir de quoi tenir 18 mois sans loyer" : il conviendrait d'examiner la responsabilité du banquier qui n'a pas respecté cette règle prudentielle.

Cordialement

Par **Claralea**, le **01/12/2010 à 16:35**

[citation]- Claralea : il n'y aura pas effacement des dettes. L'objectif ici est de faire "patienter" ses propres créanciers[/citation]

je n'y ai même pas pensé 2 secondes, je ne vis pas au pays des bisounours non plus, ce serait effectivement trop simple et sympa finalement

Par **mod77**, le **01/12/2010 à 17:07**

Pcarli,

Comment en vouloir au banquier, il prête c'est déjà ça et des fois à un taux démesuré pour cause de maladie ou autre et non plus sur la seule base des revenus. Comment mettre en cause cette possibilité d'emprunter sans remettre en cause le droit d'emprunter.

Et puis encore, combien même il y aurait les 18 mois de réserve. Elle l'est à un moment et pas forcément tout le temps. Le banquier voit votre capacité à un moment donné.

Moi j'avais 12 mois de réserve et c'est pas pour autant que j'étais à l'abri. Puisque j'ai perdu mon emploi. Et c'est le moment qu'ont choisi mes locataires pour ne plus payer, alors qu'ils en ont la capacité. Personne, même les plus riches n'est à l'abri de ça. Exemple: les courtiers en bourses de la crise actuelle et certains employés de banque ou de PME qui en ont fait les frais.

Tout serait si simple si les locataires se relogaient ailleurs sans qu'on ait une si longue procédure à faire.

Mais pour revenir à ma question initiale en titre, je pense que des fois pour éviter la misère on fait des actes répréhensibles certes, mais qui débloquent rapidement une situation. Et alors que l'état paie très cher l'hôtel à des expulsés, il vaudrait mieux construire des logements sociaux. Mais là c'est un autre sujet.

Aller en sur-endettement pour s'entendre dire vendez monsieur et tout sera bien, alors que j'ai économisé par des sacrifices pour cela, c'est pas juste.