



Éviction d'un locataire remise en question ?

Par **frigga**, le **15/05/2010** à **22:43**

Bonjour,

Mon locataire a un bail de 3 ans qui se termine au mois de juin. Étant donné qu'il n'avait pas payé ses loyers pendant 5 mois, j'ai eu recours à un huissier pour lui signifier son éviction du logement. La lettre de l'huissier date du mois de novembre 2009, donc juste à temps pour être conforme à la loi. Entre temps, ce locataire a demandé de l'aide sociale et l'a obtenue. Le service d'aide en question a fait virer sur mon compte bancaires les 5 loyers en retard.

Connaissant ce locataire, je sais, par expérience, qu'il va recommencer à ne pas payer ses loyers dès l'automne (puisque on ne peut évincer personne en hiver).

Quels sont mes recours ? Devrai-je attendre 3 autres années pour avoir le droit de l'évincer à nouveau à la fin de son bail, qui si j'ai bien compris, se renouvelle automatiquement ?

Si je prends un avocat spécialiste en immobilier, quelles sont mes chances de gagner en sachant que je n'ai pas envoyé de mise en demeure ni de lettre recommandée avec AR ? (J'ai par contre divers mails et courriers (ces derniers remontant à r plusieurs années), où son loyer lui est réclamé). Par ailleurs ce locataire a 62 ou 63 ans. J'ai entendu dire qu'après 65 ans, on ne pouvait plus évincer un locataire à moins de le reloger...

De quelle façon puis-je reprendre cette maison louée à un prix défiant toute concurrence alors que je n'ai pas d'enfants, que mes parents sont décédés, que je n'ai pas le droit de la reprendre comme habitation secondaire alors que j'habite à l'étranger et qu'elle me serait très utile lors de mes passages et que par ailleurs, je voudrais en faire profiter une personne de ma famille (oncle) qui se trouve dans le besoin ?

Je vous remercie à l'avance de vos conseils

Par **dobaimmo**, le **16/05/2010** à **10:20**

Pour être conforme à la loi, le congé doit être donné six mois avant la fin du bail, uniquement pour trois motifs :

- reprise pour vendre
- reprise pour habiter (résidence principale)
- reprise pour motif légitime et sérieux.

je ne sais pas ce que quel motif vous avez choisi avec votre huissier vraisemblablement, votre huissier a fait une injonction de payer les loyers en retard uniquement : cette procédure ne vaut pas résiliation de bail.

il est possible que votre huissier ait délivré un congé pour motif légitime et sérieux, mais comme les loyers sont payés, le locataire ne partira pas à l'échéance et s'il conteste ce congé, il a de fortes chances de gagner.
vous en avez donc pour trois années supplémentaires. avec les problèmes liés à l'age pour la prochaine fois (sauf si vous même êtes agé)
pour le loyer : votre huissier aurait pu vous dire qu'une procédure pouvait être faite, six mois avant la fin du bail, qui aurait permis de procéder à une augmentation par paliers.
cordialement

Par **frigga**, le **25/05/2010** à **06:57**

Bonjour,

Merci de votre réponse. Effectivement, mon huissier a invoqué la raison de motif sérieux pour demander le congé. Ce congé a été envoyé dans les délais requis + de 6 mois.
Vous me dites qu'il aurait dû demander une augmentation par palier. Mais à l'époque le locataire ne payait pas, donc comment lui demander une augmentation par palier ?
De toutes façons, la confiance étant brisée je souhaiterais que cette personne quitte la maison.

Par ailleurs en ce qui concerne l'âge du locataire, pourriez-vous m'éclairer de mes obligations ??

En ce qui me concerne, je viens d'avoir 65 ans. De quelle façon cela m'avantage ou me désavantage-t-il ?

Merci de votre réponse.