



Locataire toujours dans les lieux après la fin du bail.

Par **Anogoo**, le **19/03/2009** à **22:45**

Bonjour,

Je possède un appartement que je louais, tout en habitant au domicile parental.

En aout, j'ai signifié par voie d'huissier (mon locataire n'est jamais allé chercher les recommandés) que je souhaitais récupérer le logement pour y habiter avec la campagne. 6 mois plus tard, mon locataire était toujours là.

Celà fait plus d'un mois que le congé est arrivé à son terme et il est toujours là. Et désormais nous réalisons que l'appartement ne sera pas assez grand. (Nous allons être parents). Nous pensons donc vendre ce bien et acheter un bien plus grand.

Or le congé avait été donné pour le récupérer pour y habiter. Celà change-t-il quelque chose ?

Des petits détails :

_Mon locataire a 6 mois d'impayés. (je n'ai jamais eu le coeur de faire un commandement de payer mais je vais lancer la procédure)

_Je n'ai jamais eu d'attestation d'assurance. (motif d'expulsion ?)

Merci de votre aide. Je souhaite juste récupérer l'appartement sans être attaqué en procès alors que j'ai toujours été clair avec mon locataire.

Par **ardendu56**, le **21/03/2009** à **21:11**

Dans quels cas peut-on être expulsé ?

En cours de bail ou en fin de bail :

Si le contrat contient une "clause résolutoire" prévoyant sa résiliation de plein droit en cas de non-paiement du loyer et des charges aux termes convenus, pour non-versement du dépôt de garantie, ou pour défaut d'assurance.

Cette clause permet d'obtenir l'expulsion automatiquement faute de paiement dans le délai d'1 mois (en cas de défaut d'assurance) ou 2 mois (en cas de non-paiement du loyer, des charges ou du non-versement du dépôt de garantie) après mise en demeure au locataire.

L'huissier remet un commandement de payer. Le locataire a la possibilité de saisir le Fonds de solidarité pour le logement. Cette possibilité de saisine ainsi que l'adresse du FSL doivent être indiqués dans le commandement de payer.

Le "Fonds de solidarité pour le logement" peut lui accorder une aide financière qui lui permettra de régler les loyers ou charges impayés. (Une brochure expliquant la procédure d'expulsion est désormais délivrée par l'huissier dès le début de la procédure. Elle indique la marche à suivre et permet de contacter les organismes (DDE, ADIL...) pouvant aider les familles.)

À défaut de clause résolutoire ou pour d'autres raisons que le non-paiement des loyers et des charges (usage abusif des locaux, détériorations...) : le propriétaire doit alors s'adresser au juge du tribunal d'instance qui décide de prononcer ou non la résiliation du bail.

En fin de bail non renouvelé, si le locataire ne veut pas libérer le logement.

Quand une expulsion est-elle valable ?

Le locataire ne peut être expulsé qu'après une décision du tribunal ayant ordonné son expulsion et après signification par un huissier d'un commandement à libérer les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de 2 mois suivant le commandement.

Que faire avant le jugement ?

On reçoit une assignation faite par un huissier qui prévient de la date de l'audience. Il faut toujours s'y rendre ou s'y faire représenter (par un avocat).

L'huissier doit informer le préfet, au moins 2 mois avant l'audience, celui-ci peut saisir les services sociaux pour recenser les aides auxquelles le locataire défaillant a droit.

En cas de difficultés, on peut obtenir des délais de paiement, ce qui peut éviter l'expulsion.

A noter : le juge peut accorder d'office des délais de paiement au locataire capable de régler sa dette locative dans le cas d'une expulsion pour non-paiement des loyers.

Que faire après un jugement d'expulsion ?

Faire appel (éventuellement en demandant l'aide juridictionnelle).

Délai :

* après une ordonnance de référé : 15 jours ;

* après un jugement du tribunal d'instance : 1 mois.

L'expulsion n'aura lieu qu'après le jugement définitif sauf en cas de jugement "exécutoire" (sans délai).

Quels délais peut-on obtenir ?

Les expulsions sont suspendues automatiquement du 1er novembre au 15 mars sauf dans les cas suivants :

* expulsion après un "arrêté de péril" (immeuble en mauvais état);

* relogement correct proposé au locataire ;

* expulsion des personnes entrées dans le logement par voie de fait (squatters).

Sur demande faite au juge des référés :

* si l'on prouve sa bonne foi (efforts effectués pour remplir ses obligations, situation difficile) ;

* si l'on n'arrive pas à se reloger.

Durée :

* Minimum : 3 mois ;

* Maximum : 1 an en cas de reprise par le propriétaire.

* 3 ans dans les autres cas.

A noter : le locataire qui a obtenu un délai après le jugement d'expulsion n'a plus de loyer à

payer (il n'y a plus de bail.) Mais il doit régler des "indemnités d'occupation" normalement fixées par le tribunal.

Le locataire qui refuse de quitter les lieux peut être condamné à payer une astreinte qui sera versée tant qu'il ne partira pas.

Comment se déroule l'expulsion ?

L'expulsion ne peut avoir lieu entre 21 heures et 6 heures, ni les jours fériés ou chômés, sauf avec la permission du juge. En général, l'huissier se contente d'une tentative d'expulsion et rédige un procès-verbal. Il demande ensuite le concours de la force publique en la personne du commissaire de police. Lors de l'expulsion, l'huissier dresse un nouveau procès-verbal dans lequel sont notamment mentionnés les meubles appartenant au locataire. Celui-ci doit indiquer le lieu où entreposer les meubles, à ses frais. Si les meubles sont laissés sur place ou entreposés dans un lieu désigné par l'huissier, le locataire dispose d'un mois pour les retirer. Si ce délai n'est pas respecté, les meubles pourront être vendus aux enchères.

Bon à savoir

Ces règles ne s'appliquent pas (ou s'appliquent différemment) pour les locataires bénéficiant du droit au maintien dans les lieux.

J'espère vous avoir aidé.

Bien à vous.

Par **Anogoo**, le **21/03/2009** à **21:41**

Merci pour toutes ces précisions.

Je m'étais déjà informé des procédures mais j'ignorais certains détails.

La seule question qui me reste est :

Est ce que je risque quelque chose si je vends mon bien, après que mon locataire soit parti, alors que je lui avais donné congé pour y habiter ?

Sachant que mon locataire aurait du partir il y a plus d'un mois et qu'il n'a plus de bail. Et que ma situation personnelle a évolué depuis les 7 derniers mois. (ma compagne attend un enfant).

Par **ardendu56**, le **21/03/2009** à **21:47**

Lui avez-vous signé un document ? En six mois, il s'en passe des choses que vous ne pouviez prévoir. Votre locataire s'est mis dans ses torts en ne payant pas ses loyers, et en profitant de la trêve hivernale, vous avez le droit d'agir sans lui donner d'explication. Mais pour plus de sûreté, mieux vaut téléphonez à l'ADIL de votre département.

Bonne soirée à vous.

Par **Anogoo**, le **21/03/2009** à **22:04**

Le congé avait été donné par un huissier qui signifiait que je souhaitais reprendre le

logement. Ce qui était le cas à l'époque. Mais je ne suis pas sûr qu'il y soit allé.

Je lui ai dit par contre que je désirai le récupérer de vive voix.

Merci en tout cas pour ces conseils !

Je vais prendre contact avec l'ADIL. Et dans tous les cas aller voir un huissier.

Par **Olive78lp**, le **27/04/2015 à 15:34**

Bonjour,

Ma femme et moi sommes propriétaire d'un studio meublé et le louons en tant que tel à un locataire dont il a disposé de l'appartement le 5 juin 2014.

Nous lui avons signifié 3 mois avant la fin du bail que nous souhaiterions le récupérer pour raison personnel.

Seulement voilà, le locataire qui me paie ses loyers que lorsqu'il dispose de temps ou après de nombreuses menaces d'huissiers ou autres, m'a laissé entendre le fait qu'il ne partirai pas, qu'il se sent bien dans l'appartement et qu'il en a rien à faire de ce que je dis ou fasse et que si je procédais à une expulsion, il ne me paierai carrément plus

Que puis-je faire contre cette personne ?

Qu'arriverait il pénalement si je lui vidais l'appartement sans qu'il y ait un grain de riz à lui le lendemain de sa fin de bail en ayant pris soin de changer toutes les serrures ? Irai je en prison ?

Quelqu'un peut il m'aidé sur ça ?

Je sais que pour certain ça va choquer ce que j'ai mis, mais cet appartement , nous l'avons acheter pour notre futur retraite et ne peut être payé que par les locataires qui paient sinon nous nous retrouverons à vendre notre appartement et serions obligé à allaer chez nos parents avec ma fille qui à 15 mois.

Or, si j'ai le choix, plutôt de terminer comme ça, je préfère que ça soit lui, lui qui n'en à rien à faire des personnes ...

Merci pour vos réponses

Par **Anogoo**, le **27/04/2015 à 15:41**

Bonjour,

Pour ma part, je suis passé par le recours à la force publique. Le procédure a pris 1 an et demi si je me rappelle bien (plusieurs passages au tribunal, 1 refus de recours à la force publique, trêve hivernale...).

Je ne sais pas s'il est possible de vider les lieux soi-même.

Dans tous les cas, n'hésitez pas à entamer une procédure légale. Les délais étant tellement longs, autant commencer au plus tôt.

Par **janus2fr**, le **27/04/2015 à 16:10**

[citation]Nous lui avons signifié 3 mois avant la fin du bail que nous souhaiterions le récupérer pour raison personnel. [/citation]

[citation]nous l'avons acheter pour notre futur retraite et ne peut être payé que par les locataires qui paient sinon nous nous retrouverons à vendre notre appartement[/citation]

Bonjour,

Un congé donné au locataire ne peut l'être que pour un motif reconnu par la loi, vente, reprise pour habiter ou loger un proche ou encore motif légitime et sérieux.

Si vous avez simplement noté "pour raison personnelle", votre congé n'a aucune valeur et le locataire est dans son droit de ne pas en tenir compte.

D'autant qu'à vous lire, vous comptez remettre le bien en location, donc le seul motif possible est le motif légitime et sérieux qui doit s'appuyer sur le non respect du locataire de ses engagements, donc par exemple retard chronique de paiement des loyers.

Par **Olive78lp**, le **28/04/2015 à 10:40**

Bonjour Janus2fr,

Donc si je comprend bien, je suis donc fichu et suis reparti pour une année de galère avec ce locataire ?

C'est une véritable catastrophe que de louer son bien à une personne qui ne paie pas et qui n'en a que faire de vous !!! On protège trop ces personnes !!! Il devrait y avoir une loi ou on peut les virer de l'appartement dès lors qu'ils ne peuvent pas payer car ca met en danger également le propriétaire qui peut se retrouver également en très grand danger face à ses banque et à ses biens

Par **andyls**, le **02/08/2015 à 10:40**

Bjr , locataire en fin de bail (meublé) au premier Septembre. commandement d'huissier trois mois avant effectué pour reprendre le logement .Normalement il devrait partirms il ne partira pas ! derniers loyers impayés , charges impayées , assurance locative jamais fournie= autant de clauses résolutoires, taxe d'habitation offerte , pas de caution à l'entrée , pas d'état des lieux ...tout entre amis quoi !! .Monsieur le Royaliste fait tout pour atteindre le premier Novembre et ainsi continuer à bénéficier de nos largesses ...gratuitement .Situation insupportable (et ce ne sont pas les deux armes dont il dispose qui vont générer de la confiance !!). Nous voulons être sûrs , SURS !!!!!!!!!!!!!!!!, que ds les deux mois critiques, avant d'être inexpulsable , les choses seront faites et bien faites et que l'on se débarrassera de ce cafard .Je ne vais quand même pas inviter le premier Septembre tous ceux qu'il n'aime pas (et **pour parler comme lui** , tous les pédés , les gonzesses, les bougnoules et bicots , les nègres et négresses , les cons de flic et les cons de juges !!!ça ferait du monde !!merci d'avoir lu et évitons de nous mettre en tort !!que faire de plus ???