Image not found or type unknown

Sans ressources, je ne peux plus habiter mon logement squatter

Par **havanah**, le **17/03/2011** à **05:19**

Bonjour,
Travaillant en missions ponctuelles à l'étranger, je loue mon logement pendant mon absence en tant que « Location meublée ne constituant pas la résidence principale du locataire ». J'ai mandaté une agence pour louer et administrer mon bien.
Depuis mai 2010, un locataire vit dans mon appartement sans payer le loyer. Son contrat a pris fin le 30 septembre 2010 et il occupe aujourd'hui (le 17 mars) toujours mon logement.
J'ai mandaté un avocat afin de défendre mes intérêts et d'expulser cet individu de chez moi.
Une audience a eu lieu le 14 mars, l'avocat m'a seulement écrit qu'il fallait attendre le jugement le 2 mai prochain.
J'ai pu par ailleurs constater des manquements importants de la part de l'agence qui gère mon bien et qui est, me semble t-il, responsable de cette situation.
Ma situation personnelle devient intenable dans la mesure où je suis actuellement sans salaires, sans revenus de la rente de cet appartement et sans possibilité de retourner en France dans mon logement. Dans l'attente d'un débloquement de cette situation, je suis contrainte de rester à l'étranger au moindre coût avec un enfant de 3 ans. Dois-je attendre, au moins, le jugement du 2 mai 2011 pour pouvoir vivre décemment dans mon appartement ?
N'y a-t-il pas de solutions pour expulser au plus vite cet individu sans scrupules ?
En remerciant toutes personnes pouvant m'aider,
Bien à vous.

Par **youris**, le **17/03/2011** à **09:20**

bjr,
les procédures d'expulsion de locataires pour défaut de paiement de loyers sont longues car le juge peut octroyer des délais de grâce au locataire.
si le locataire ne part pas volontairement vous serez obligé de faire une procédure judiciaire, avez vous une protection juridique.
même si vous obtenez judiciairement l'expulsion de votre locataire, l'affaire n'en sera pas terminée pour autant.
l'expulsion d'un locataire peut durer plusieurs mois voir plusieurs années.
cdt

Par **Domil**, le **17/03/2011** à **23:35**

[citation]Travaillant en missions ponctuelles à l'étranger, je loue mon logement pendant mon absence en tant que « Location meublée ne constituant pas la résidence principale du locataire ».[/citation]ça déjà, ce n'est pas à vous de décider. Si ce n'est pas une location saisonnière (duement déclarée comme telle avec des locations de courte, durée, à la semaine, paiement de la totalité de la location prévue en début de séjour), c'est une location meublée classique avec bail d'un an tacitement reconductible.
Vous le saurez pour la prochaine fois. Vous n'avez pas été très net non plus comme bailleur. Si le locataire avait continué à payer son loyer, vous auriez du attendre le 30 septembre 2011 pour récupérer votre logement (si tant que le locataire ne puisse pas faire requalifier la location meublée en location vide du fait de l'absence de meubles suffisants, le cas échéant, là on serait parti sur un bail de 3 ans)

Demandez plus de précision à l'avocat : le locataire s'est présenté ? Qu'a-t-il dit pour sa défense ? Qu'a-t-il demandé ?

Vous devrez attendre le jugement puis mandater un huissier (si le jugement est en votre faveur) pour procéder à la signification du jugement et ensuite à l'expulsion amiable. Si l'occupant ne part pas, vous devrez requérir le concours de la force publique au Préfet (qui ne sera pas forcément accordée, mais là, ils devront vous indemniser, vous risquez d'avoir droit à une négo de marchand de tapis et devoir aller au TA pour avoir votre indemnisation).
Quand le locataire sera parti, il faudra mandater un huissier pour faire l'EDL, constater le départ. et là, vous pourrez intégrer les lieux.

Par **havanah**, le **19/03/2011** à **06:00**

Comme je vous l'ai indiqué, je suis passée par une agence qui se charge de louer et gérer mon appartement. Il est clairement spécifié dans le contrat que la "location meublée de constitue pas la résidence principale du locataire", ce dernier doit par ailleurs justifier posséder une résidence principale.
Vos remarques sont plutôt déplacées. Sachez Monsieur ou Madame "Domil" que j'ai beaucoup de moralités, que je fais en sorte de louer un appartement impeccable. Si je suis passée par une agence, c'est parce que je n'ai ni le temps, ni les connaissances nécessaires pour établir les contrats en bonne et due forme. C'est seulement au fil du temps que je me suis aperçue de l'incompétence de cette agence.
Pour ce qui est de la procédure judiciaire, elle suit son chemin. Voici le résumé
- Depuis le 1er mai 2010, X (le locataire) ne paye plus ses loyers.
- le 17 juin 2010, après plusieurs relances, l'agence réclame les règlements par courrier recommandé avec A.R. et en informe par courriel le cautionnaire.
- Le 8 juillet 2010, l'huissier envoie un commandement de payer à X
- Le 30 septembre, fin du bail pour X : il refuse de quitter l'appartement.
- Le 8 octobre, lettre de mise en demeure pour restituer le logement, sans effet… .
- Le 15 novembre 2010, une assignation d'audience a lieu pour ordonner paiement et expulsion de X
- L'audience est reportée au 14 mars 2011 car X a demandé un renvoi et sollicité une demande d'aide juridictionnelle. J'en déduis alors qu'il n'a pas les ressources suffisantes pour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

se défendre et donc, qu'il est insolvable.
- Le 14 mars 2011, nouvelle audience, le jugement sera rendu le 2 mai 2011

Cet individu qui loge chez moi est un escroc total. Pendant le jugement, il est apparu qu'il doit une somme colossale au FISC et qu'il touche le RSA, alors que son mode de vie et relativement "mondain"

Je veux simplement savoir s'il existe des recours contre ce type d'individu. Je suis maintenant dans une grande difficulté matérielle et morale... Alors n'enfoncez pas le clou !

Par **havanah**, le **19/03/2011** à **06:36**

Merci à vous, Youris

Par **Domil**, le **19/03/2011** à **12:31**

[citation]Alors n'enfoncez pas le clou ![/citation] Il s'agit juste
- de vous préparer au délibéré et à la suite
- de vous faire comprendre, si un jour, vous relouez, de ne pas refaire les mêmes erreurs.

Ici, le commandement de payer a été fait bien trop tard
- pas de loyer payé le 1er mai, LRAR au locataire et à la caution dans le mois ET envoi du congé par huissier, pour reprise
- pas de loyer payé en juin, commandement de payer au locataire et à la caution courant juin
ça aurait permis d'assigner le locataire ET la caution courant aout, donc 4 mois de gagné.
Si la caution a été assignée, le 2 mai, il y aura un titre exécutoire permettant de saisir la caution si le locataire n'est pas solvable.

Quant au bail, la clause de " non résidence principale" est illicite. La location saisonnière ne peut dépasser 3 mois, doit être déclarée en tant que telle, sinon, c'est un bail d'un an tacitement renouvelable (les LRAR pour qu'il quitte le logement ne sont pas valides).

Par **havanah**, le **19/03/2011** à **14:16**

Merci de vos conseils,
Concernant mes « erreurs », l'histoire avec ce locataire est complexe depuis le début de son entrée dans mon appartement et je ne peux tout résumer ici. Par la suite, Il m'a fallu d'abord comprendre, depuis le Cambodge, qui me bernait : le locataire ou l'agence. Il s'est avéré que c'était les deux…
Concernant la location saisonnière, sur le site vosdroits.service-public.fr, : « Lorsque la location meublée constitue la résidence secondaire du locataire, la location ne bénéficie pas de la réglementation minimum prévue par le code de la construction et de l'habitation pour les locations meublées à titre de résidence principale. Le contrat peut alors être écrit ou verbal et son contenu peut être librement négocié entre le propriétaire et le locataire. A ce titre, ces

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

derniers peuvent notamment fixer une durée initiale du contrat de location qui soit inférieure ou supérieure à 1 an, éventuellement renouvelable, sans que cette durée soit équivalente à la durée initiale ».

Par **Domil**, le **19/03/2011** à **18:38**

La location saisonnière ne peut pas excéder 90 jours consécutifs (art. L211-5 du code du tourisme) et doit concerner impérativement un meublé. De plus, elle doit faire l'objet d'une déclaration (taxe de séjour)
Le simple fait d'écrire dans un bail que le logement n'est pas la résidence principale du locataire ne suffit pas (sinon, pensez donc, tout le monde le ferait pour échapper à la loi)

Par **Christophe MORHAN**, le **19/03/2011** à **22:15**

La location saisonnière est effectivement une location consentie à la semaine, à la quinzaine ou au mois pour une durée maximale de 3 mois soit 90 jours comme l'indique à juste titre DOMIL.

Toutefois, la jurisprudence admet que, dans certaines régions touristiques, la notion de saison puisse être élargie à 6 mois.

Attention au retour de manivelle pour les bailleurs qui utilisent ces baux croyant s'affranchir des dispositions plus protectrices de la loi de 1989.

les requalifications de bail ne sont pas des hypothèses d'écoles.

concernant la procédure d'expulsion, la durée moyenne après le jugement rendu est de 10-12 mois.

vous n'avez plus qu'à attendre...

votre caution est solvable?

Par **Domil**, le **19/03/2011** à **22:20**

Ceci évidemment est une discussion sur un fond qui n'a pas d'importance dans votre cas, puisque le locataire vous a fait la faveur de ne plus payer son loyer (sinon, le bail était reconduit pour un an et s'il ne partait pas en 2012, la procédure d'expulsion ne pouvait que commencer là).
L'erreur a été de trop attendre, de perdre 4 mois.

Par **havanah**, le **20/03/2011** à **08:49**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si le bail n'a pas été établi dans les règles, c'est une erreur de plus commise par l'agence ! La cautionnaire est solvable mais l'acte de caution établi par l'agence n'est pas valide (le montant n'a pas été stipulé en toute lettre). Le cautionnaire s'est fait également prendre au piège par cet individu qu'est mon locataire. La caution maximale est 2 fois moins élevée que la somme que me doit le locataire actuellement.

Par **havanah**, le **20/03/2011** à **11:49**

Je viens de vérifier le contrat de location meublée que j'ai signé avec l'agence qui spécifie : "Le présent contrat est régi par les dispositions des articles 1714 à 1762 du Code Civil relatives aux baux d'immeuble à usage d'habitation ainsi que par les conditions prévues aux pages suivantes. Conclu dans le cadre de l'une des exclusions prévues à l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ce contrat n'est soumis qu'aux dispositions de l'article 20-1 et des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de ladite loi. En conséquence, la durée du présent contrat ainsi que le montant du loyer sont librement fixés entre les parties."

Par **Domil**, le **20/03/2011** à **14:23**

Sauf que les meublés, depuis 2005, sont soumis au code de construction et de l'habitation (Articles L632-1 à L632-3) avec des dispositions d'ordre public (dont on ne peut déroger par contrat)

Par **havanah**, le **21/03/2011** à **02:30**

bien, donc vous confirmez qu'il y a bien encore un manque de professionnalisme de l'agence... .
Merci, c'est à rajouter au dossier.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés