



Expulsion/ Dénonciation de bail

Par **Ciloup**, le **07/03/2019** à **22:53**

Bonjour, je suis propriétaire depuis 1 semaine de 2 studios de 22m2 vendus loués. Je savais que ces studios étaient en très mauvais état et dans une copropriété à pbs mais ce que je ne savais pas et que m'a caché l'ancien propriétaire c'est que:

- les locataires n'étaient pas vraiment à jour de leur loyer (il leur accordait le droit de payer moins que prévu et ils veulent continuer avec moi) J'ai exigé le paiement du loyer + charges conformément au bail, j'attends de voir la prochaine échéance...
- il n'y a plus de compteur d'eau (branchement sauvage = forfait surtaxé du syndic)
- pas d'abonnement edf
- les locataires de l'un des 2 studios occupent aussi le logement voisin illégalement. (squat)
- pour finir les locataires sont pour l'un une jeune femme avec 2 enfants en bas age + son compagnon (non inscrit au bail); pour l'autre un homme seul au bail + 5 autres "amis" qui squatent... ils sont tous sans titre de séjour.

L'ancien propriétaire ne payait pas ses charges (6000€ d'impayés sur 2 ans) J'ai l'intention de les payer et de remettre ces logements en état. D'autres propriétaires de cette copropriété y arrivent et s'en sortent correctement.

Je voudrais savoir si je peux dénoncer les baux sur le fait que les locataires sont en séjour irrégulier + impayés + squat.

Dois je entamer une procédure d'expulsion classique ou bien ai-je des recours plus rapides?

Puis je demander une compensation à l'ancien propriétaire pour m'avoir délibérément caché certains problèmes de location? Et dans ce cas comment évaluer mon préjudice?

Merci.