



## Devoirs du propriétaire face à un occupant sans droit ni titre

Par **Grin Dav**, le **16/05/2017** à **14:45**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison donnée en location meublée à un couple avec 3 enfants. Avant l'échéance du bail, j'ai donné à mes locataires congé pour reprise et ce par acte d'huissier signifié avant le début du préavis réglementaire.

Malheureusement, les locataires se sont maintenus dans les lieux au delà de la date de fin du bail non renouvelé.

Ils m'ont laissé entendre qu'ils ne partiraient pas avant d'avoir usé de tous les recours et délais !

Ils n'ont pas contesté le congé et de ce fait sont considéré comme occupants sans droits ni titre. Je suis en train de faire les démarches pour faire constater et valider ce congé par un juge et obtenir l'expulsion des occupants.

En parallèle, me locataires, devenus occupants sans droits ni titre, outre le fait qu'ils ne paient plus depuis 2 mois ni indemnité d'occupation, ni charges, ni réparations locatives (la maison est dans un état pitoyable: jardin mal entretenu, interphone vandalisé etc ...), ils veulent me contraindre à faire des réparations sur la chaudière qui, selon eux, ne chauffe plus l'eau ce qui les oblige, depuis une semaine, à prendre leur douche avec de l'eau froide (!!!)

Ma chaudière est neuve (installée en 2012) et je les suspecte de l'avoir sabotée pour me contraindre à engager des frais.

De plus, ils me demandent de remplacer un tuyau d'eau qui serait percé au niveau des canalisations sous évier. Ils me disent que ça fait partie des réparations à ma charge !

### **Pouvez vous me dire, SVP, si je suis obligé de faire ces réparations ?**

D'une manière générale quels sont mes devoirs de propriétaire d'un logement occupé par des personnes devenues sans droit ni titre.

Je pose cette question car ils ne risquent pas d'être expulsés avant plusieurs mois (d'après ce que j'ai compris) et si la chaudière est en panne, ils n'auront pas de chauffage cet hiver !

**Serait je en tord si je refuse d'intervenir face à ces occupants de mauvaise fois ?**

D'avance merci pour vos réponses.

Par **HOODIA**, le **22/05/2017** à **06:20**

Bonjour,

Vous pourriez demander à votre plombier d'intervenir sur la fuite pour limiter les dégâts et la facture ...

et, de faire un devis descriptif des "travaux" sur la chaudière :

Un "sabotage "qui amène le locataire sans chauffage ou eau chaude peut paraître hypothétique ,mais incitatif à un départ?

Par **Grin Dav**, le **22/05/2017** à **10:01**

Bonjour,

Merci pour votre réponse!

Les occupants (ce ne sont plus des locataires) ont réparé la fuite d'eau. Ils ont dit avoir changé le flexible qui alimente le robinet et me demandent un remboursement de 45€.

La chaudière n'était finalement pas en panne. Les occupants pensant couper l'alimentation générale en eau (suite à la fuite d'eau), avaient coupé à tort le gaz ce qui a enclenché un mécanisme de sécurité au niveau de la chaudière.

D'une manière générale, j'aimerais savoir si je suis tenu de répondre aux sollicitations de mes ex locataires devenus, depuis la date du congé que je leur ai donné, en bonne et due forme, occupants sans droit ni titre.

En effet, je trouve injuste de ne pas pouvoir récupérer mon bien et de devoir en plus engager des dépenses pour le confort de locataires récalcitrants qui ne veulent pas quitter les lieux malgré le congé donné, qui ne paient de toute façon plus ni indemnité d'occupation ni charges et qui, de plus, m'obligent à engager des dépenses (en l'occurrence du fait de leur négligence pour l'exemple de la chaudière).

Je vous prie de bien vouloir m'aider à répondre à cette question: **Si je refuse à l'avenir de faire (ou de rembourser) les éventuelles réparations serais je en tort d'un point de vue réglementaire étant donné le contexte détaillé ci-dessus ?**

De nouveau merci pour votre aide.

Par **HOODIA**, le **05/06/2017** à **09:48**

Bonjour,

Vous pourriez lui faire part de votre intention de déduire ce montant de la garantie lors de son départ dans la mesure où il présente la facture !...

La question qui se pose est de savoir l'état de la maison ,et ,de récupérer les clefs dans le cas d'un départ surprise .....

Voir votre avocat.

Par **chris13081952**, le **22/08/2019** à **10:10**

bonjour

je vais envoyer fin aout 2019 un préavis de 6 mois par lettre recommandée avec accusé réception à mon locataire pour qu'il libère au plus tard le 28 février 2020 la maison que je lui loue avec un bail de 3 ans du 1er mars 2017 au 28 février 2020. Il me demande d'occuper la maison pour une durée supplémentaire de 4 mois jusqu'à la fin de l'année scolaire en juin. Il a 3 enfants scolarisés. Je ne suis pas opposée à sa demande.

Maintenant, ma question est : est ce lui qui doit me faire la demande pour ces 4 mois supplémentaires, doit il respecter un délai pour me l'envoyer et de ce fait doit il s'acquitter de l'indemnité d'occupation jusqu'à la fin de la période supplémentaire souhaitée c'est à dire en juin 2020.

par avance, merci pour vos réponses.

cordialement

Par **Tisuisse**, le **22/08/2019** à **10:32**

Bonjour,

Si vous acceptez, vous repartirez pour 3 ans de bail, c'est aussi simple que ça.