



jugement pour droit à expulsion

Par **dominix**, le **05/01/2019** à **14:40**

Bonjour,

Bailleur d'un meublé, j'ai donné congé à mon locataire pour reprise mais ce dernier a refusé de quitter les lieux.

Je l'ai donc assigné en justice pour obtenir validation du congé donné ainsi qu'une indemnité pour occupation illicite et versement de dommages et intérêts ainsi que prise en compte des frais de procédure et m'autoriser à entamer la procédure d'expulsion.

J'ai précisé que mon "locataire" ne s'est pas présenté à l'audience et n'a pas pris d'avocat. Il ne conteste donc rien.

Le jugement provisoire déclare valable le congé donné mais réfute l'application de l'article 700 et ne me donne pas le droit d'expulser le "locataire", ne le déclarant pas "sans droit ni titre", et ne m'autorise donc pas davantage à percevoir une indemnité. Le motif étant que je n'ai adressé aucune mise en demeure de quitter les lieux.

J'ajoute que l'assignation a été remise en mains propres au "locataire" à son domicile (celui que je lui louais) après la date de congé mais que le juge ne veut pas en tenir compte comme preuve qu'il habitait encore les lieux.

Par ailleurs, ayant consulté depuis un avocat, ce dernier m'assure que la loi ne demande pas cette mise en demeure de quitter les lieux et mon bail ne prévoit rien de plus que la lettre recommandée AR ou adressée par huissier pour signifier congé.

Je suis donc dans une impasse puisque je ne peux percevoir un loyer car le bail est rompu ni demander aucune indemnité, la justice me l'interdisant.

Pouvez-vous me dire quel statut a donc maintenant mon ancien locataire?

Ce dernier ne me paye plus depuis la date de congé donné le 05/08/18 et avait déjà des impayés d'avril à juillet mais je n'avais pas désiré l'attaquer sur ce plan pour éviter justement un jugement trop long et risquer de lui voir accorder des délais par un juge "bienveillant". Je possède, par contre, des lettres d'huissier pour mise en demeure de payer et une reconnaissance de dettes signée le 05/01/19.

Mon avocat me conseille de faire appel plutôt qu'une nouvelle procédure pour loyers impayés car une possibilité est que l'affaire soit jugée par le même juge et qu'il se rappelle de son

précédent jugement,ce qui pourrait jouer en ma défaveur.

Un juge peut-il donc interpréter à souhait ou rajouter à la loi comme il le désire?

Je précise que mon "locataire" n'étant pas solvable et vivant de quelques missions d'intérim,ne désire qu'une chose:être relogé par les services sociaux mais ces derniers attendent une expulsion.

Aussi,ayant déjà subi des impayés pendant 1 an en 2017,j'ai réussi à faire accepter un dossier F.S.L pour ce Monsieur,ce qui est de nature à prouver ma bienveillance.

Compte-tenu de tous ces éléments,quel est votre conseil et la meilleure stratégie à adopter dans mon cas?

Merci par avance de vos réponses.

Cordialement.