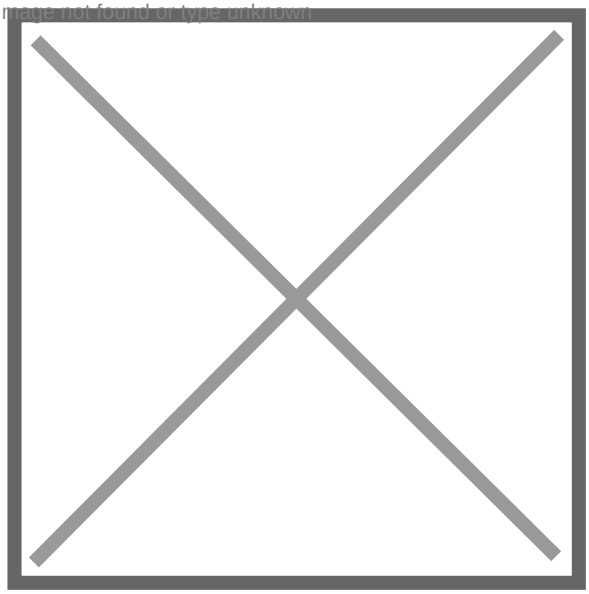
Image not found or type unknown



Expulsion locataire pour vente

Par **parisien75012**, le **18/11/2010** à **12:28**

Bonjour,
Pour un bail se terminant le 01/04/2011
J'ai notifié le congé pour vente en Avril 2010 par LRAC mais le locataire n'a pas récupéré le recommandé dans les délais légaux
Le 29 Septemebre j'ai à nouveau notifié par LRAR cette mme volonte de vendre l'appartement en notifiant en plus la fin du bail au 31/03/2011 mail la encore le locataire n est pas allé cherché son recommandé. (Je crois que je ne peux pas récupérer l'appartement pendant la "treve hivernale" et donc le 15/03/2011
Parralélement nous sommes passés devant le tribunal d'instance car il n'acquitte pas les charges et le loyer. L'audience est reporté en Décembre car le locataire conteste le montant des charges.
Je veux savoir comment je peux RAPIDEMENT faire partir ce locataire pour me permettre de vendre l'appartement au plus tôt car je n'ai pas les moyens d'acquitter les charges de copropriété et les honoraires d'Huissiers que j'ai pu obtenir étaient souvent hors de mes moyens.

Par **mimi493**, le **18/11/2010** à **13:59**

Vous ne pouvez pas de toute façon récupérer le logement en cours de bail. Si votre congé avait été valable, il n'aurait été que pour le 1er avril 2011.
Comme vos congés ne sont pas valables, que le délai de 6 mois est dépassé, le bail a été reconduit jusqu'au 1er avril 2014.

Il n'y a que si vous faites jouer la clause résolutoire (si vous l'avez incluse dans le bail) pour

non-paiement de loyers que vous pourriez récupérer votre logement avant 2014.
Pour ce faire, vous devez
- faire délivrer par un huissier un commandement de payer
- si deux mois après le locataire n'a pas payé sa dette, l'assigner en référé (donc par huissier) au TI en vue de la résiliation du bail.

Par **fif64**, le **18/11/2010** à **14:14**

C'est la date de présentation qui fait foi, donc le premier congé peut tout à fait être valable car notifié pour un congé fin avril 2011.
On s'en fout qu'il n'ait pas été le récupérer.

Par **mimi493**, le **18/11/2010** à **14:24**

C'est totalement faux.
La loi de 89 précise la réception et la jurisprudence de cassation est constante sur le sujet (Cass. Civ III : 29.10.08) : c'est la date de remise effective, donc la date sur l'AR.

Par **aliren27**, le **18/11/2010** à **14:43**

Bonjour,

je confirme les termes de mimi. Le bailleur aurai du envoyer son congé par huissier (au retour du congé du mois d'avril non retiré par locataire) si il voulait récupérer son logement dans les temps. Maintenant, c'est trop tard, le bai est reconduit pour 3 ans.
Cordialement

Par **parisien75012**, le **18/11/2010** à **19:29**

Quelles solutions puis je avoir pour qu il parte au plus tôt ?
Je ne peux concevoir que les recommandés envoyés en temps et en heure ne puisse jouer en ma faveur pour le faire partir.....Cela veux doc dire que je dois attendre 2014 pour le vendre ????? avec tous les impayés que cela sous entends ????

Par **Clara**, le **18/11/2010** à **20:11**

Non, vous n'etes pas obligé d'attendre 2014, si dans le bail il y a une clause de resiliation de bail pour loyer non payé, vous pourrez entamer une procedure d'explusion. Je vous fais un

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

copie colle de ce que vous a dit Mimi mais que vous semblez avoir zappé

Il n'y a que si vous faites jouer la clause résolutoire (si vous l'avez incluse dans le bail) pour non-paiement de loyers que vous pourriez récupérer votre logement avant 2014. Pour ce faire, vous devez
- faire délivrer par un huissier un commandement de payer
- si deux mois après le locataire n'a pas payé sa dette, l'assigner en référé (donc par huissier) au TI en vue de la résiliation du bail.

Par **mimi493**, le **18/11/2010** à **20:43**

Si le locataire paye dans les deux mois, le bail ira jusqu'en 2014.
Même s'il ne paye pas, que vous pouvez entamer la procédure de résiliation, il faut compter plusieurs mois.

Quand on loue, on doit avoir de quoi tenir au moins 18 mois, sans toucher de loyer et en devant payer de grosses réparations dans le logement (risques inhérents à l'investissement)
On ne doit en aucun cas compter sur les loyers pour rembourser les échéances d'un pret pris pour acquérir le logement (c'est le risque de la spéculation immobilière, quand on investit de l'argent qu'on n'a pas).

Par **aliren27**, le **19/11/2010** à **05:51**

Bonjour,

rien ne vous empèche de vendre avec le locataire !!!!

Par **parisien75012**, le **19/11/2010** à **06:35**

Merci pour vos retours à tous
J'ai pris contact hier avec plusieurs huissiers qui me font part des honoraires très élevés (Procédure d'expulsion allant jusqu'à 3000 euros) - connaissez vous un huissier sur Paris avec des honoraires plus raisonnables (les honoraires étant libres j'imagine que les tarifs doivent être très différents ?)
Je confirme d'autre part que ds le bail est prévu une clause résolutoire qui explique que le bailleur peut récuperer le bien pour le vendre mais j'ai bien compris vos différentes remarques sur le fait que le recommandé non réclammé devient malheureusement invalide...
De plus lors de ma "déclaration au tribunal d'instance pour réclammer les sommes dues" et rédigé en Juillet 2010 (soit bien avant les 6 mois légaux pour notifier une fin de bail) était indiqué mes intentions de vendre l'appartement en rappelant mes envois recommandés non réclamés - Le locataire a donc été informé par le tribunal qui lui a transmis ce document en vue de l'audience d'hier - peux t'on considéré cet élément comme un élément valable pour la notification de fin de bail ? Une 2éme audience est prévu en Décembre au Tribunal d'instance car le locataire s'est engagé à régler une partie des sommes dues (en contestant la part la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

plus importante évidemment puisqu'il a présenté de faux document que je n'avais mm pas reçu avant l'audience alors qu'il était clairement indiqué que tous les documents devaient être transmis aux parties avant l'audience...)). Je m'étonne d'ailleurs que le juge puisse les avoir pris en considération puisque j'en avais pas eu connaissance. Je suis aussi étonnée que le juge a délibéremment pris partie et cause pour le locataire en occultant complétement ces recommandés non réclammés... J'ajoute d'autre part que le locataire a remis au juge hier un courrier rempli de mensonges (il dit avoir toujours payé en temps et en heure - c'est faux (Mes relevés de banque peuvent prouver le contraire) + Il dit m'avoir proposé une solution à l'amiable pour l'acquittement de 2 mois de loyer impayé - la encore c'est faux ? - Il m'accuse de harcellement alors que je ne fait que le relancer pour les impayés et pire encore il dit que la serrure de son appartement a été endommagée en Mai 2010 en évoquant implicitement l'hypothèse que j'en puisse être la cause - Puis je porter plainte contre de telles injures au commissariat pour des propos aussi calomnieux devant un tribunal d'instance - 'Puis je jurer solennellement que cela est faux " - si oui comment faire ?

Que me conseillez vous pour l'audience de Décembre ? (Je souhaiterais me faire assister d'un avocat mais la encore y a t'il des solutions pour en avoir un à un coût raisonnable compte tenu du délai très court....)

L'idée de vendre l'appartement occupé est aussi une solution que j'envisage car ma santé est en jeu et je veux en finir avec cette affaire - A combien estime t'on la décôte dans ce cas ?)

Merci pour vos retours

Par **aliren27**, le **19/11/2010** à **11:07**

Bonjour,

la décote est environ 20 %, mais que de soucis en moins !!!! pour vous. Par contre vous devrez transmettre le dépot de garantie au nouveau propriétaire qui lui, pourra aussi donner congés a ce locataire dans les temps.
vous perdrez de l'argent, mais si votre locataire ne paie plus, dégrade l'appartement, et vous oblige a une procédure d'expulsion, regardez la différence
exemple : bien vendu libre à 100 000 € (ajouter les frais explustion 3000 euros, x mois de loyer non regles, eventuels travaux de remise en état) faites le compte.
avec VOTRE LOCATAIRE - 20 % = 80 000 €
Cordialement

Par **mimi493**, le **19/11/2010** à **11:42**

[citation]Je confirme d'autre part que ds le bail est prévu une clause résolutoire qui explique que le bailleur peut récuperer le bien pour le vendre[/citation]

Cette clause est illégale. La clause résolutoire ne peut exister que pour défaut de paiement des loyers et charges, et pour défaut d'assurances.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]Le locataire a donc été informé par le tribunal qui lui a transmis ce document en vue de l'audience d'hier[/citation]

Aucune importance. Peu importe que le locataire soit informé ou pas par un autre moyen, il doit avoir reçu le congé soit par LRAR, soit par huissier

[citation]e m'étonne d'ailleurs que le juge puisse les avoir pris en considération puisque j'en avais pas eu connaissance.[/citation]

Le juge l'a pris en compte puisqu'il y a renvoi.
De toute façon, ça n'a aucune importance puisque vous n'avez pas fait la bonne procédure.
Le juge ne pourra se prononcer que sur le paiement du loyer et ne peut pas prononcer la résiliation du bail (vous n'avez pas envoyé de commandement de payer)

[citation]Je suis aussi étonnée que le juge a délibéremment pris partie et cause pour le locataire en occultant complétement ces recommandés non réclammé[/citation]

Mais c'est tout à fait normal : vous faites une procédure en paiement des loyers. Les recommandés n'ont rien à voir avec le paiement des loyers. Le juge n'a aucune raison d'en tenir compte

[citation]L'idée de vendre l'appartement occupé est aussi une solution que j'envisage car ma santé est en jeu et je veux en finir avec cette affaire - A combien estime t'on la décôte dans ce cas ?) [/citation]

Pour vous ça sera plus que 20%
1) En général, dans une vente occupée, le bail court encore pour un ou 2 ans maxi, là, du fait de votre négligence, c'est plus de 3 ans. Forcément ça baisse le prix et ça réduit fortement la possibilité de trouver un acheteur. Pour un si long bail restant, vous ne trouverez que des investisseurs (donc qui font vouloir un prix le plus bas possible)
2) le locataire en place paye mal son loyer, vous êtes en procès avec lui (après décembre, il y aura le délibéré, ce n'est pas fini, le locataire peut faire appel ensuite). Vous avez l'obligation d'en aviser le candidat acheteur et si vous ne voulez pas vous retrouver à devoir payer des indemnités, vous avez intérêt à avoir la preuve par écrit que vous l'avez avisé (l'inclure dans le compromis de vente par exemple). Forcément ça baisse le prix encore plus puisque l'investisseur a de gros risques.
3) un bailleur oubliant d'envoyer le congé, un bailleur ne faisant pas jouer la clause résolutoire en cas de non paiement, l'acheteur va avoir de gros doutes

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés