



## Rupture du bail signé mais le locataire ne quitte pas les lieux

Par **coda13**, le **01/05/2010** à **15:23**

Bonjour,

Je viens demander votre aide car je me trouve face à une situation où je n'ai pas les connaissances suffisantes pour la gérer au mieux.

Voilà mon cas :

Je suis propriétaire d'une maison que je loue depuis 6 ans (en mai). De mon côté j'habite dans un appartement proche de mon lieu de travail. Mais en vue d'un prochain changement de poste je souhaite récupérer ma maison pour retourner y habiter.

C'est là que les choses se compliquent. Suite à cette nouvelle j'ai voulu contacter le locataire actuel de ma maison pour lancer la procédure de rupture du bail pour raison de « reprise pour habiter » dans les lieux comme le stipule l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Il faut que je précise que mon locataire est une personne peu scrupuleuse (retards fréquents des loyers, personne plutôt difficile à joindre, il ne récupère pas les lettres recommandées etc...), il est donc assez difficile de faire les choses à l'amiable. J'ai cependant réussi à le voir dans la maison et à lui faire signer les papiers de rupture du bail (fin février avec date de sortie des lieux 6 mois plus tard donc fin août) le tout signé avec les mentions « lu et approuvé » et « remis en main propre ».

Je pourrais donc m'attendre à pouvoir récupérer mon bien et y retourner y habiter début septembre. Mais face à ce type de personne je voudrais me prémunir au maximum, car de monté j'ai également un préavis à établir pour mon appartement et vous le comprendrai je ne voudrais pas me retrouver à la rue sans logement si le cas échéant il ne quittait pas lieux.

Je voudrais donc savoir quels sont les procédures et surtout les délais qu'il faudrait que je prévois s'il ne quittait pas les lieux. Y-a-t-il des procédures simples ? Me confirmez vous être en droit de récupérer les lieux ? Dois je prévoir une procédure d'expulsion alors qu'il a signé et donné son accord pour le départ des lieux ? En bref à quelle date puis je être quasiment

sur de récupéré ma maison pour pouvoir être sur de la date à la quelle moi je pourrai quitter mon logement. S'il faut que je me lance dans des démarches j'aimerais savoir lesquelles et savoir si je peux les prévoir en amont pour perdre un minimum de temps et bien sur par la suite éviter la trêve hivernale qui rallongera d'autant plus les délais .  
J'espère avoir été assez clair, merci de votre aide. J'espère pouvoir résoudre cette situation le plus simplement possible.  
Encore merci, je reste disponible pour plus de renseignements.

Par **letincelle**, le **01/05/2010** à **21:03**

Bonsoir,

Un accord ayant été conclu avec le locataire il n'est pas possible pour vous de demander son expulsion. Votre demande sera irrecevable puisque vous lui laissez jusqu'au mois d'août. C'est seulement en cas d'inexécution de sa part dans les délais prévus que vous pourrez agir.

Cordialement.

Par **coda13**, le **02/05/2010** à **11:46**

Oui biensur ! Mon objectif n'est pas d'enclencher la procédure d'expulsion avant la date de congé fixée.

Je voudrais juste avoir les infos sur les procédures à lancer s'il ne quittait pas les lieux pour perdre le moins de temps possible a ce moment la puisque de mon coté je n'aurais plus de logement.

Vu que cette personne me pose bcp de problemes depuis des années je prefere anticiper .

Par **HUDEJU**, le **02/05/2010** à **12:56**

Bonjour

Etant donné que vous avez établi un congé pour reprendre , vous pouvez considérez votre congé pour une mutation et dans ce cas vous n'avez qu'un mois de préavis .

Sachant que votre préavis n'est que d'un mois , ne vous précipitez pour l'envoyer et attendez que votre locataire a bien quitté les lieux . S'il ne veut pas partir et comme il occupera ce logement sans droit ni titre , saisir le juge des référés ( avec un avocat ) pour demander son expulsion , et ce début septembre avant la trêve hivernale .

Cdlt

Par **letincelle**, le **03/05/2010** à **22:39**

Bonsoir,

vous pouvez effectivement saisir le juge des référés en cas de non libération des lieux dans les délais convenus à condition que votre contrat de location contienne une clause résolutoire en cas de non paiement du prix, ce qui est le cas dans les contrats types. Dans l'hypothèse inverse vous devrez saisir le juge du fonds. (TI)

Bonne semaine.