



Les conditions pour virer un locataire

Par **kalm**, le **18/09/2008** à **15:53**

bonjour à tous , voila je suis locataire et habitant dans un immeuble au 1er étage . Mr X qui habite au second étage est une personne sans savoir vivre qui ne respecte pas le silence de la nuit ni les règles de vie instaurer par la loi . parmi ces exploit on peut énumérer une ouverture d'un boitier EDF (sceller et logiquement interdit d'ouverture par quiconque étranger au service de la compagnie en question) vol d'objet personne d'un autre locataire qui avais laisser ces affaires devant sa porte et qui été a vendre alors que monsieur X les à pris quand même . et tapage nocturne à n'en pas finir tout les soirs (étant donné que ce monsieur ne va ni à l'école ni au travail) .

Notre propriétaire à déjà laisser une plainte pour le coffret déscellé et une main courante pour le tapage nocturne . Après tout sa moi et ma compagne en avons ras le bol et avons dis à la propriétaire que nous allions partir .

Elle ne veut pas que se soit nous qui partions mais ceux du dessus .Mais apparemment elle ne sais pas trop comment s'y prendre et j'aimerais l'aider pour voir le bout de cette situation.

Déjà je demande si elle est dans son droit de pouvoir le faire et si oui comment peut elle s'y prendre pour faire ceci en toute légalité sans que le locataire ne puisse rien en redire??

merci de votre attention a cette question et de vos reponses à venir.

Par **coolover**, le **18/09/2008** à **16:24**

Bonjour kalm.

Le principe posé par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 est que tout bailleur peut mettre fin au bail par courrier recommandé avec accusé réception, en respectant un préavis de 6 mois, s'il justifie d'un motif légitime et sérieux, comme les différents faits que tu invoques. Attention cependant il faut pouvoir prouver les différents manquements dont tu parles : il faut être sûr qu'il a bien volé les objets, qu'il a descellé etc...

D'autre part, ce congé ne peut prendre effet qu'à l'échéance du bail, c'est à dire que tous les 3 ans.

Il existe également la possibilité de résilier un bail en cours, c'est à dire avant les 3 ans, mais là, il faut faire une procédure judiciaire (Article 1184, code civil). De plus, il faut des manquements particulièrement graves et répétés du locataire et cette gravité est soumise à l'appréciation souveraine des juges.

On retombe donc sur la problématique de pouvoir prouver ces manquements graves du locataire.

Par **kalm**, le **18/09/2008** à **17:12**

oui oui il y a bien des preuves et témoins à l'appui des charges qui lui sont reprochées !
Donc le propriétaire serait en droit de lancer une procédure .

et si de comme un accord le propriétaire trouver une façon amiable de le faire partir il n'y
aurais aucunes contraintes juridique??

Par **coolover**, le **18/09/2008** à **17:21**

Non pas de contrainte : comme on dit souvent, à l'amiable tout est possible !
Si ce n'est qu'il vaut mieux marquer noir sur blanc l'accord du locataire :)

Par **jasomike**, le **31/01/2011** à **13:14**

AVIS A TOUS LES PROPRIETAIRES QUI ONT DES PROBLEMES AVEC DES
LOCATAIRES, je suis propriétaire aussi, j'ai pris contact avec un avocat spécialiste de l'immo,
il m'a donné un super conseil. j'ai déjà eu des problèmes avec des locataires causes
suivantes : non paiement de loyer, trouble au voisinages, drogues, bail de 1 an étudiant ou
de 3 ans pour les non meubles, etc. . il m'a conseillé de ne signer que des baux de
locations meublées saisonniers d'une période de 3 mois renouvelable avec accord du
propriétaire écrit, donc inviolable, avec un dépôt de garantie de même valeur que le loyer
que vous établissez, et un chèque de caution de clefs de même valeur que le loyer au cas où
le locataire se décide à ne pas vous rendre les clefs mais qu'il ne faut en aucun cas
encaisser, il sert à dédommager le propriétaire au cas où vous devriez changer vos serrures.
Pour tous ceux qui penserai que la loi sur les expulsions, trêve hivernale, police, justice, frais

d'avocat, probleme de violence avec locataire leur ferait peurs et bien pour tous les proprietaires n'aiyez aucune crainte car ce type de baux de location meublées saisonniers sont imparrable et tombe sous la loi du code civil Arrete du 28 novembre 1975 modifie et Arrete du 1 avril 1997 et s'apparente à une location type maison de vacance dans le sud, mobilhome etc. (exemple : vous reservez une location dans le sud de la france pour une periode allant de samedi 12h à samedi 12 de la semaine suivant idem pour les baux de location saisonnier et rien ne vous empeche de le faire. Vous pouvez acheter ce genre de baux aupres de union national de la propriete immobiliere organisme officiel (UNPI sur le net). Si vous desiez que je vous donne quelques conseils pour vos litiges locataires proprietaires n'hesitez pas à me laisser des messages, je me ferai un plaisir de vous aider. à + bis à tous.

Un bail saisonnier est limité à 90 jours [s]non renouvelable[/s] ! Votre spécialiste immobilier ne l'est pas tant que ça !

Par **canelle84**, le **04/05/2011 à 11:22**

Bonjour, propriétaires d'un studio situé à Aubignan dans le Vaucluse, ce studio est situé au rez de chaussé de notre maison dans le village. nous avons un locataire depuis 6 mois. Nous avons rencontré au début certain problème comme le fait que les parents ne voulaient pas que l'on encaisse la caution. Depuis ce problème s'est arrangé. Par ailleurs, il apparait que ce locataire vend des substances illicites devant notre maison et reçoit des personnes à des heures impossibles pour "les dépanner". De plus, 2 compteurs EDF différents sont dans la maison, un pour le locataire, et un pour notre maison. Le locataire a apparemment résilié son abonnement à EDF et réouvert un nouvel abonnement à notre nom sans que nous le sachions. Nous nous retrouvons donc à payer des factures qui ne sont pas les nôtres.

nous souhaiterions savoir si il existe un recours possible pour expulser ce locataire, et si au niveau d'EDF on peut faire quelque chose.

Cordialement
Merci

Par **Maxartist**, le **26/10/2013 à 18:17**

Bonjour, je suis propriétaire d'un appartement "DeRobien" depuis bientôt 9ans. Je souhaite le vendre le plus tôt possible. J'ai un locataire depuis le 25/02/2011 et je m'y suis pris trop tard pour envoyer un courrier pour l'en informer. Il va donc prolonger son bail en février 2014. Sachant qu'il a eu plusieurs relances de l'agence de gestion pour paiement incomplet du loyer et une mise en demeure en 2013, puis-je l'obliger à lui faire signer un bail plus court?

Par **moisse**, le **27/10/2013 à 09:08**

Bonjour,

Nous sommes dans le cadre d'un logement vide soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989

Il n'existe pas de bail plus court que 3 ans, d'autre part le bail va être renouvelé dans les mêmes conditions sans qu'il soit besoin de signer un quelconque papier.

Vous devrez donc au choix:

- * entamer une procédure de résiliation judiciaire pour non paiement du loyer (pas gagné selon votre exposé) ou pour tout autre manquement essentiel au contrat de bail.
- * vendre le bien "occupé" ce qui prive le locataire de son droit de préemption.
- * négocier un départ de sa part moyennant chèque d'indemnisation, prise en charge déménagement...tout est négociable.

Par **Lag0**, le **27/10/2013** à **09:12**

[citation]Il n'existe pas de bail plus court que 3 ans[/citation]

Bonjour,

Disons que si, il existe le bail dérogatoire selon l'article 11, mais il n'est pas applicable pour un projet de vente.

Par **moisse**, le **27/10/2013** à **09:37**

Hello Lag0

Je réponds dans le cadre de la situation exposée.

Sinon on rentre effectivement dans le cadre de dispositions prévues aux articles 11 et 11-1 de la même loi.

D'autant que je crois, pour ce qui concerne l'art.11, dans le cadre du renouvellement d'un bail existant il faut l'accord des 2 parties pour y procéder.

Mais je n'ai pas trouvé de décisions dans un sens ou l'autre.