



Dénonciation de bail...mais après ?

Par **denis**, le **21/10/2010** à **14:03**

Bonjour,

Mon histoire n'est pas toute simple donc accrochez-vous à votre fauteuil....

Suite à plusieurs loyers impayés de ma part, dû à une perte d'emploi, le tribunal de Charenton le Pont a dénoncé mon bail avec l'OPAC 94 (qui maintenant a été repris par Valophis Habitat). Dans un délai de 2 mois suivant ce jugement, j'ai réglé la dette passive ainsi que les loyers (appelés indemnités d'occupation sur mes quittances) en court. Je suis resté occupant de l'appartement pendant plus d'un an par la suite sans jamais avoir eu d'incident de paiement mais je n'ai jamais résigné de nouveau bail. Je trouve un nouveau travail à 300 Km de cet appartement et décide donc de le quitter. Dans la mesure où je n'ai plus de bail valide en cours, je pense pouvoir quitter les lieux sans aucun préavis (au même titre qu'ils auraient pu m'expulser à n'importe quel moment) mais aujourd'hui, Valophis me réclame quatre mois de loyer concernant le préavis !!! En ont-ils le droit ?

Par **ravenhs**, le **21/10/2010** à **18:57**

Bonsoir,

A priori, vous avez raison. Puisque s'il est indiqué "indemnité d'occupation", c'est que vous êtes occupant sans droit ni titre et que dès lors on ne peut vous opposer le bail puisqu'on considère que vous n'avez pas de titre.

Mais il faut rester prudent car c'est peut-être à tort que l'organisme parle d'indemnité d'occupation et dès lors le bail n'est pas à être résilié.

Je dis, a priori, car "dénoncer" le bail ne veut rien dire juridiquement.

Il faut que vous preniez le jugement et que vous recopiez le "PAR CES MOTIFS" de la décision, car il peut y avoir plusieurs cas : soit le tribunal a constaté l'acquisition de la clause résolutoire mais a suspendu ses effets, soit il n'a pas constaté l'acquisition de la clause etc..

Donc pour vous répondre, il faut connaître le dispositif de la décision.

A vous lire,

Par denis, le 27/10/2010 à 10:05

Bonjour et merci de votre aide, voici ce qu'il est dit dans l'ordonnance de référé, rubrique PAR CES MOTIFS :

Le juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Au principal, renvoie les parties à se pourvoir ainsi qu'elles l'avisent, mais dès à présent, vu l'urgence,

Condamne par provision Mrxxx à payer à l'OPAC du val de marne la somme de XXX€ selon décompte arrêté au mois d'août 2005 inclus au titre des loyers et charges impayés, outre les intérêts au taux légal sur la somme de xxx€ à compter du 17 mars 2005 et à compter de la présente ordonnance pour le surplus;

Accorde à Mrxxx des délais de paiement et dit qu'il pourra se libérer de sa dette par 32 versements mensuels d'un montant de xxx€, en plus du loyer courant, étant précisé:

*que chaque versement mensuel devra intervenir avant le 10 de chaque mois;

*que le premier versement devra avoir lieu avant le 10 du mois suivant la signification de la présente ordonnance;

*que le versement du solde devra avoir lieu le 33ème mois;

Dit que si les délais sont respectés, la clause résolutoire sera réputée ne jamais avoir joué;

Dit qu'en revanche, à défaut de paiement d'une seule mensualité au terme exact:

*le solde de la dette deviendra immédiatement exigible;

*la clause résolutoire sera acquise:

*Mr xxx devra quitter les lieux et à défaut, l'OPAC du val de marne pourra procéder à son expulsion et à celle de tous les occupants de son chef, selon les voies de droit instituées par les articles 61 et suivants de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 et 194 et suivants de son décret d'application n° 92-755 du 31 juillet 1992, au besoin avec le concours de la force publique;

*la séquestration du mobilier trouvé dans les lieux sera effectuée, conformément aux dispositions des articles 65 de la loi du 9 juillet 1991, 201 et suivants de décret du 31 juillet 1992

*Mr xxx devra payer à l'OPAC du val de marne, à compter de la déchéance du terme et jusqu'au départ effectif des lieux caractérisé par la restitution des clefs au bailleur, une indemnité provisionnelle mensuelle d'occupation égale au montant du loyer indexé convenu entre les parties outre toutes taxes et charges locatives réglementairement exigibles;

Rappelle que la présente ordonnance est exécutoire de plein droit par provision;

Déboute l'OPAC du val de marne de sa demande formée au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile;

Condamne Mr xxx aux dépens comprenant le coût du commandement de payer

Ainsi fait, jugé et statué.....

D'avance merci pour tout

Par **ravenhs**, le **27/10/2010** à **10:40**

Re,

[citation]Dit que si les délais sont respectés, **la clause résolutoire sera réputée ne jamais avoir joué**; Dit qu'en revanche, à défaut de paiement d'une seule mensualité au terme exact:
*le solde de la dette deviendra immédiatement exigible;
*la clause résolutoire sera acquise: [/citation]

Si vous n'avez pas respecté l'échéancier, la clause est acquise donc votre raisonnement tient.

Si vous avez respecté l'échéancier mis en place, "la clause résolutoire sera réputée ne jamais avoir joué", dès lors votre bail n'est pas résilié et donc c'est à tort que l'OPAC parle d'indemnité d'occupation dans ses quittances car il s'agit de loyer dus en vertu d'un bail non résilié. Par voie de conséquence vous auriez du respecter le préavis légal puisque le bail existait toujours.

Je pense que ce raisonnement juridique est le plus cartésien.

[s]MAIS [/s]vous avez tout de même un argument de poids dans la mesure où sur les propres quittances de l'OPAC est indiqué "indemnité d'occupation" et vous pouvez invoquer le fait que en parlant d'indemnité d'occupation l'OPAC reconnaît elle-même que ce bail était résilié et qu'elle se contredit aujourd'hui quand, dans son intérêt, elle invoque finalement l'existence d'un bail qu'elle nie depuis des années dans ses quittances. C'est un argument de raison plus que juridique.

En résumé, je dirai que d'un point de vue purement juridique votre position n'est pas tenable mais que vous avez des éléments pour tout de même infléchir le juge, mais ça reste délicat.

Bon courage.

Par **denis**, le **27/10/2010** à **10:59**

Merci pour ces réponses, me reste plus qu'à faire un courrier....ça va pas être simple....

Par **denis**, le **28/10/2010** à **16:29**

Bonjour, j'ai "épluché" mes quittances de loyer et mon compte rendu de jugement de référé du 25/10/2005. j'ai bien rempli mes obligations auprès de l'OPAC (à savoir un règlement de 200€ mensuel à compter du 10/11/2005 durant 33 mois) les quittances sont devenues des

indemnités d'occupation pendant toute l'année 2007, et sont redevenues des quittances de loyer ensuite. Cela est-il recevable ?

Merci pour votre réponse.

Par **mimi493**, le **28/10/2010** à **18:24**

hé, hé, quittances de loyer = existence d'un loyer = bail.

Donc effectivement, votre bail n'a soit jamais été résilié, soit l'office HLM a accepté votre désir de rester locataire.

Amha, vu ce qu'il y a dans le jugement et ce qui s'est déroulé après, le bail était en cours, vous auriez du donner congé dans les formes et vous êtes redevable du préavis.

Ils se réveillent aujourd'hui parce que la loi du 17 juin 2008 a mis la prescription des loyers en HLM à 3 ans.

Par **Clara**, le **28/10/2010** à **19:21**

Bonsoir Mimi, excusez moi de rentrer dans votre "conversation" mais je lis souvent dans vos textes le mot "Amha", qu'est-ce que cela veut dire