



## Expulser rapidement un locataire qui ne paie plus

Par **grimaldi**, le **01/04/2013** à **20:42**

Bonjour,

Mon Locataire, a stoppé ses paiements de loyers depuis le 1/08/2012, en prétextant d'abord un ennui de travail et des difficultés passagères.

Mais depuis cette date, il ne paie plus aucun loyer, ne retire plus de lettres recommandées, n'a pas retiré son congé de fin de bail prévu pour le 17/08/2013.

Il refuse de même de donner son relevé de consommation d'eau, et de fournir l'assurance RC Habitation.

Je me suis rendu à plusieurs reprises chez lui, ce n'est jamais lui qui ouvre la porte, mais d'autres personnes adultes... Le voisinage me dit ne plus avoir vu ce locataire depuis plusieurs mois, et m'assure que diverses personnes différentes passent par ce logement....

Que puis-je faire dans l'urgence pour récupérer ce logement ?

Merci de vos réponses.

Par **kataga**, le **02/04/2013** à **06:46**

Bonjour,

Adressez-vous à un huissier ou à un avocat qui se chargeront de faire le nécessaire.

Pour le juge, il n'y aura aucune urgence puisque vous avez laissé passer 8 mois sans rien faire de sérieux .. c'est donc que vous n'étiez pas très pressé de récupérer ce logement..

Par **grimaldi**, le **02/04/2013** à **07:05**

Je comprends l'observation sur les délais, mais j'ai cru en ses promesses, et je savais qu'il serait impossible de le virer avant mars au mieux. J'ai vu un huissier dès novembre, il m'a dit que le procès ne passerait jamais en référé expulsion avant juin, et que donc, il valait mieux envoyer un commandement assorti du congé de fin de bail. Mais depuis l'envoi de ce congé, le Locataire en titre a disparu...pour laisser le logement à des "cousins"... chose invérifiable. Notez tout de même que les délais légaux de toutes les obligations administratives dans le cadre d'une expulsion, sont obligatoirement longs.

Par **kataga**, le **02/04/2013** à **10:05**

Certes les délais sont longs, mais plus on attend pour les mettre en oeuvre et plus c'est long .. Votre huissier semble avoir commis une erreur grossière car il devait démarrer sa procédure dès que vous l'avez saisi.

Par **grimaldi**, le **02/04/2013** à **10:10**

ce cas très particulier, a pris en compte divers paramètres humains propres au cas de ce Locataire qui se trouvait normalement dans une impossibilité passagère et exceptionnelle, ce n'est que par la suite quand il a reçu le congé, qu'il a manifesté sa décision de ne plus rien payer et de ne plus se manifester. Aujourd'hui, ma question est : quelle est la procédure la plus rapide.  
Merci.

Par **kataga**, le **03/04/2013** à **05:27**

C'est votre huissier qui devrait vous le dire .. C'est lui qui prépare la procédure .. que vous dit-il exactement ?

Par **grimaldi**, le **03/04/2013** à **06:12**

Mon huissier ne m'a rien dit à ce sujet, il s'est contenté de notifier le congé... en me faisant comprendre que la procédure pourrait aboutir après le congé, puis avec ce genre de Locataire (immigré employé passager du bâtiment), même en cas de victoire il me serait très difficile de récupérer mes sommes impayées.. car il faudra ensuite le retrouver... je rappelle que ce Locataire n'est plus occupant des lieux qu'il visiblement "prêté", pour ne pas dire sous-loué !

Par **kataga**, le **03/04/2013** à **07:51**

Le mieux que vous auriez à faire serait de changer d'urgence d'huissier pour en trouver un qui délivre TOUS les actes et vous renseigne ..  
Le congé qu'il a délivré n'est pas suffisant ..  
Mais avant tout : avez-vous l'intention de prendre un avocat ou de défendre vous-même votre cause devant le Tribunal ?

Par **grimaldi**, le **03/04/2013** à **13:42**

Au cas où vous ne l'auriez pas compris, je demande un conseil de pro désintéressé pour agir vite et bien !

Par **lolo85**, le **04/04/2013** à **16:47**

bonjour,

Je vais tenter de vous apporter une ébauche de réponse.

Pour expulser un locataire, une procédure doit être respectée;

- 1) dans un premier temps, un commandement de payer doit être délivré par huissier au locataire.
- 2) Si le commandement de payer est resté sans réponse pendant deux mois, vous pourrez assigner en référé votre locataire devant le Tribunal d'instance.
- 3) Le juge d'instance décidera soit d'ordonner la résiliation du bail avec pour conséquence l'expulsion de votre locataire, soit d'octroyer des délais de paiement à votre locataire.

Vous pouvez comparaitre seul ou être représenté par un avocat de votre choix.

Par **grimaldi**, le **04/04/2013** à **17:32**

merci beaucoup de cette réponse... je dois donc comprendre que le congé de fin de bail au 18 août 2013 ne suffirait pas ?

Par **grimaldi**, le **04/04/2013** à **17:32**

merci beaucoup de cette réponse... je dois donc comprendre que le congé de fin de bail au 18 août 2013 ne suffirait pas ?

Par **grimaldi**, le **04/04/2013** à **17:32**

merci beaucoup de cette réponse... je dois donc comprendre que le congé de fin de bail au 18 août 2013 ne suffirait pas ?

Par **grimaldi**, le **04/04/2013** à **17:32**

merci beaucoup de cette réponse... je dois donc comprendre que le congé de fin de bail au 18 août 2013 ne suffirait pas ?

Par **grimaldi**, le **04/04/2013** à **17:32**

merci beaucoup de cette réponse... je dois donc comprendre que le congé de fin de bail au 18 août 2013 ne suffirait pas ?

Par **lolo85**, le **04/04/2013** à **17:39**

un huissier a t'il adressé un commandement de payer à votre locataire?

Par **grimaldi**, le **05/04/2013** à **06:38**

non, il a simplement signifié le congé en évoquant les loyers impayés et le refus d'assurer l'appartement. Je vais faire signifier aujourd'hui le commandement de payer...

Par **lolo85**, le **05/04/2013** à **10:35**

oui sans commandement de payer delivre par un huissier vous ne pouvez pas expulser votre locataire. Tenez moi au courant de ma suite

Par **grimaldi**, le **05/04/2013** à **11:34**

C'est gentil de me conseiller, mais la récupération de l'appartement au terme du bail (congé signifié), permettra-t-elle de reprendre possession des lieux ?

Par **lolo85**, le **05/04/2013** à **11:47**

normalement a l issue du bail, votre locataire doit quitter les lieux. Mais malheureusement il arrive frequemment que ce dernier reste dans les lieux apres la fin du bail. dans ce cas votre locataire deviendra un occupant sans titre. Pour reprendre possession, vous devez engager la procedure d expulsion ( commandement de payer par huissier , et si le commandemnr est sans reponse pendant deux mois, vous pourrez assigner votre locataire devant le TI) . si votre locataire se maintient dans les lieux apres le terme du bail, vous pouvez demander des indemnites d occupation. tenez moi informer de la suite

Par **kataga**, le **05/04/2013** à **12:56**

bonjour,

Si vous dîtes à votre huissier de délivrer un commandement, demandez lui aussi de vous expliquer la suite de la procédure ...

Ensuite revenez nous voir et on vous dira s'il n'a rien oublié ..