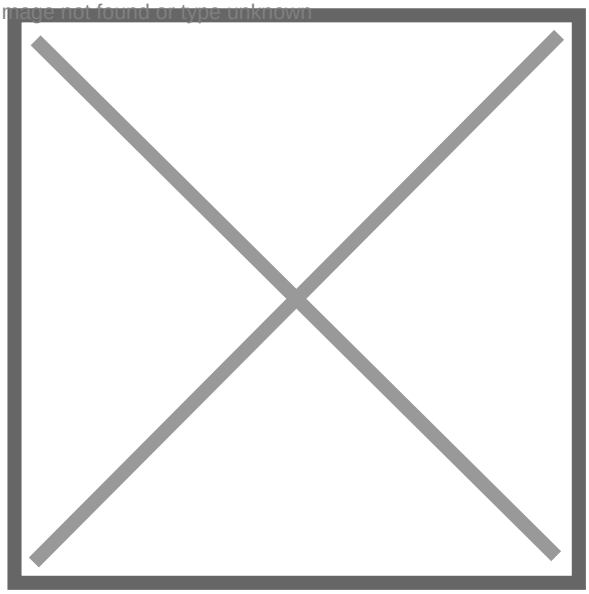
Image not found or type unknown



Expulsion d'un occupant sans droit ni titre

Par **j_f_h**, le **22/10/2013** à **12:21**

Bonjour,

nous avons à faire face à une situation délicate.

Le père de ma compagne est propriétaire d'une maison qu'il n'occupe qu'irrégulièrement.
Cette maison est divisée en deux parties séparées.
Il a autorisé il y a cinq ans environ une de ses "amies" à occuper la deuxième partie de la maison, moyennant le versement d'un loyer de 650 €. Aucun contrat de bail n'a été signé.
Au bout de quelques temps, cette personne a décidé (unilatéralement) qu'elle ne verserait plus que 300 € de loyer.
Elle ne paye pas les charges (eau, électricité, impôts locaux).
Ses deux chiens, bruyants et agressifs, occasionnent la gène des voisins.
Elle n'entretien pas les lieux : il règne à l'intérieur un chaos incroyable et une odeur insupportable, le jardin est en friche et pue la merde de chien.
Elle fait en outre preuve d'une grande agressivité envers le voisinage et le propriétaire, qu'elle n'hésite pas à menacer et insulter.
J'ajoute qu'elle n'est pas sans ressource, puisqu'il semble qu'elle veuille s'acheter sa propre maison.

Aujourd'hui la famille a décidé de mettre cette maison en vente et il faut donc mettre fin à cette situation.

Toute discussion calme et civilisée semble exclue avec cette personne, qui s'arrange pour nous éviter.

Que pouvez-vous nous conseiller de faire ?

Merci d'avance.

Par **Lag0**, le **22/10/2013** à **13:09**

Bonjour,
Malheureusement, cette personne n'est pas occupant sans droit ni titre mais locataire. En effet, elle verse un loyer régulièrement. Cela la rend bénéficiaire d'un bail verbal qui lui octroie les mêmes droits qu'un bail écrit.
Le propriétaire doit donc lui adresser un congé pour vente en bonne et due forme. Ce congé ne pouvant être donné que pour l'échéance du bail, le problème, en l'absence de contrat écrit, est de bien fixer ladite échéance.
Louer sans bail écrit présente toujours des risques...

Par **j_f_h**, le **22/10/2013** à **13:49**

Merci pour votre réponse.

Admettons donc qu'elle bénéficie d'un bail verbal. Cela entraine pour elle des droits et mais aussi des obligations, notamment le bon usage de la chose louée.

Etant donné qu'elle cause des troubles aux voisins et qu'elle manque à ses devoirs d'entretien, ne peut-on lui signifier un congé pour motif légitime et sérieux ?

Pour en revenir au congé pour vente :

Concernant la date d'échéance du bail, ne serait-il pas logique de prendre pour référence la date anniversaire du versement du premier loyer ?

Concernant son droit de préemption (les deux premiers mois d'un préavis total de six) : est-il possible de faire visiter la maison avant l'expiration des deux mois ?

Je précise qu'en l'état sa partie de la maison est invisitable : d'abord, le chaos qui règne à l'intérieur est de nature à décourager tout acheteur ; ensuite, nous n'avons de toute façon pas accès au lieu (elle seule en a la clé).

Pour finir : une lettre recommandée avec AR lui a déjà été envoyée il y a quelques mois pour lui notifier son congé. Elle n'a pas été suivie d'effet. Je ne sais pas si cette lettre contenait les mentions obligatoires prévues par la loi.

Un grand merci d'avance.

Par **Lag0**, le **22/10/2013** à **13:59**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Oui, il est possible aussi de ne pas reconduire le bail pour motif légitime et sérieux, mais cela ne change rien car cela se fera aussi à l'échéance comme le congé pour vente. La seule différence porte sur le droit de préemption et attention, car le locataire pourrait alors faire valoir un congé frauduleux en vu de le priver de ce droit si la maison était mise en vente aussitôt après un congé pour motif légitime et sérieux.

La date d'échéance du bail peut effectivement être définie par tout moyen possible, mais en l'absence d'accord locataire / bailleur, ce serait le juge qui la fixerait.

Pour les visites en vu de vendre, elle peuvent commencer dès que le locataire a signifié son refus d'user du droit de préemption, ce qui peut être avant les 2 mois.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés