



Expulsion locataire pour mauvaises odeurs et deux gros chiens.

Par **Henribj**, le **03/11/2014** à **22:31**

Bonsoir.

Nous avons loué le 29 octobre 2009 un studio de 15 m² à une dame la cinquantaine et grosse. Ma femme et moi lui avons accordé cette location car elle nous paraissait gentille et correcte. Côté loyer, elle bénéficiait de la CAF. Donc pas de souci de ce côté.

Depuis, on a su qu'elle avait un gros chien Labrador, un chien de cette taille qu'elle a omis de nous le signaler de peur sûrement qu'on lui refuse la location.

Déjà qu'elle tenait difficilement dans ce petit studio, avec un gros chien? La sœur de ma locataire avait un chien identique. Il se trouve qu'elle est morte peu de temps après, et ma locataire a récupéré le 2ème chien chez elle.

Depuis 4 ans maintenant, ce sont des plaintes sans discontinuer, des copropriétaires et du syndic, où je suis visé comme responsable de l'avoir choisie. Plaintes comme quoi son studio dégage des odeurs nauséabondes, et qu'elle même, sent mauvais et qu'elle répand cette odeur désagréable dans tout l'immeuble, que les chiens sèment des poils sur leur passage, que l'ascenseur est infesté, que personne ne l'emprunte après son passage, que les chiens urinent devant l'immeuble.....etc.

Malgré de multiples courriers adressés à ma locataire,, gentils courriers, mais avec une note d'avertissement, rien n'a changé dans ses habitudes.

Dans la dernière assemblée générale, par un ras le bol commun des copropriétaires, il a été voté de me demander l'expulsion de ma locataire en fin de bail. En plus, il a été décidé de nettoyer journallement la cage d'ascenseur, et les frais m'incomberaient.

1- si j'expulse ma locataire, et si elle part pas? C'est une personne qui se défend toujours, et qui a la langue bien pendue, elle ne reconnaît pas avoir deux chiens, elle dit un seul, elle clame que c'est l'immeuble qui est infesté de cafards....etc. Elle risque non seulement de ne pas quitter les lieux, mais serait capable par représailles de ne plus payer ses loyers.

2- est- ce légal de ma demander de payer le nettoyage? Ce ne serait pas plus logique de faire

payer directement ma locataire? Sinon, est- ce légal d' augmenter substantiellement ses charges pour intégrer les frais de nettoyage de l'ascenseur? Et si elle refuse de payer? Merci d'avance pour vos conseils.

Par **Lag0**, le **04/11/2014** à **08:40**

Bonjour,

Tout d'abord, il n'est pas question ici d'expulser votre locataire ! Ce dont il est question, c'est de ne pas reconduire le bail à échéance pour "motif légitime et sérieux". Vous avez suffisamment de "biscuits" pour le faire si vous avez de nombreuses lettres de plainte des voisins et de la copropriété et que de votre côté, vous avez vous-même envoyé plusieurs courriers à votre locataire (gardez bien les preuves).

Ensuite, pour les charges de nettoyage, le syndic n'ayant aucune relation avec votre locataire, il ne peut que s'adresser à vous, copropriétaire. A vous de répercuter ces charges sur votre locataire.

Par **moisse**, le **04/11/2014** à **09:35**

Bonjour,

Cette décision de non-renouvellement ne peut être prise qu'à l'échéance, et la dénonciation portée par acte extra-judiciaire au moins 6 mois avant cette échéance.

Ici c'est pour octobre prochain, donc attention de ne pas manquer le premier trimestre prochain.

Par **Henribj**, le **04/11/2014** à **13:16**

Merci Lag0 et Moisse pour vos réponses.

Pour Moisse: Que voulez vous dire par Extra- judiciaire? Une lettre recommandée envoyée de ma part n'est pas suffisant? Et aussi, est- ce que je peux l'envoyer dès maintenant , pour calmer les copropriétaires et le syndic?

Pour Lag0: vous dites "à moi de répercuter ces charges de l'ascenseur sur mon locataire". C'est ce que je pense effectivement. Mais je connais mon locataire. Payer ces charges supplémentaires, c'est reconnaître le faite qu'elle en est responsable. Comme elle va renier les faits, elle va sûrement refuser de les payer. Par quel moyen je peux la contraindre de régler ces charges additives?

Merci encore .

Par **Lag0**, le **04/11/2014** à **13:36**

Le congé peut être donné au locataire en LRAR ou porté par huissier.

Pour les charges, à partir du moment où le syndic vous les facture et qu'elles entrent bien dans les charges à caractère locatif, vous êtes en droit de les répercuter sur le locataire.

Par **moisse**, le **04/11/2014** à **15:45**

Sauf si la loi ALUR a modifié ce point, le congé donné par LR/AR est valablement délivré, si le locataire a pris possession de la lettre.

Si le courrier est refusé ou non réclamé, la jurisprudence est constante : le congé n'est pas notifié valablement.

J'ai même connu le cas d'un voisin, à Paris, qui a renouvelé son bail en tant que locataire, la LR/AR ayant été remise à son fils.

Par **Lag0**, le **04/11/2014** à **15:48**

La loi ALUR a modifié la loi 89-462 seulement en rajoutant le congé remis en main propre. L'article 15 devient (extrait) :

[citation]Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. [/citation]

Par **Henribj**, le **04/11/2014** à **18:42**

Désolé d'avoir omis un détail important que je viens de voir en consultant le dossier de ma locataire.

Ma locataire a eu une aide du FSL (fond de solidarité locative) lors de son entrée dans les lieux (prise en charge du premier mois de loyer et charges, 420 € et la caution de 360€) , elle bénéficie d'une prestation d'allocations adulte handicapée par la CAF (681€ par mois en 2009 lors de son entrée dans les lieux) et des allocations logement(270€ par mois actuellement).

Ma question: est- ce que le statut d' Handicapé n'est pas un obstacle pour la non- reconduite du bail à son terme?

Cordialement.

Par **jibi7**, le **04/11/2014** à **19:18**

Hello Henri

Ces détails comme vous dites risquent en effet de vous compliquer la vie, cependant il est clair que du coup il y a des services sociaux (Mairie, Conseil General, assist sociale de la Caf

qui peuvent intervenir pour l'aider ou l'obliger a se conformer aux regles sanitaires minimum. L'evocation d'une situation d'insalubrité et de son eviction a ce titre devrait les obliger a se bouger , a vous verser directement le loyer etc..

Par **Lag0**, le **04/11/2014 à 23:07**

[citation]Ma question: est- ce que le statut d' Handicapé n'est pas un obstacle pour la non-reconduite du bail à son terme? [/citation]
Non, pas du tout. La loi 89-462 est la même pour tous...

Par **Henribj**, le **05/11/2014 à 02:07**

Bonsoir LagO.

Je suis allé sur internet voir la loi 89-462, j'ai trouvé l'article 25-8 qui parle justement des cas de non- reconduction du bail à son échéance. Je n'ai pas vu un mot d'exception concernant les handicapés.

- Dois- je en conclure que s'ils ne sont pas cités, c'est qu'ils rentrent dans la règle générale applicable à tout le monde?

- Ou est- ce que dans un quelconque article que vous connaissez, il est expressément cité qu'il n'y a pas de distinction entre le commun des mortels et les handicapés? Si oui, pouvez vous me dire la référence de l'article?

Merci à vous et à Jibi aussi pour sa réponse.

Amicalement.

Par **aliren27**, le **05/11/2014 à 06:04**

bonjour,

Lag0 vous a répondu : la loi est la même pour tout le monde.

[citation]Nous avons loué le 29 octobre 2009 un studio de 15 m2 à une dame la cinquantaine et grosse[/citation]

si elle avait eu la trentaine et mince cela aurait changé quelque chose ? c'est discriminatoire.

Cordialement

Par **Lag0**, le **05/11/2014 à 06:32**

[citation]Je suis allé sur internet voir la loi 89-462, j'ai trouvé l'article 25-8 qui parle justement des cas de non- reconduction du bail à son échéance.[/citation]

Je ne me souviens pas que vous aviez précisé qu'il s'agit d'un meublé ? (l'article 25-8

concerne les meublés, sinon, en vide, c'est le 15).

Par **Henribj**, le **05/11/2014** à **10:01**

Bonjour Aliren 27.

Votre Citation: "si elle avait eu la trentaine et mince cela aurait changé quelque chose ? c'est discriminatoire".

Ne vous méprenez pas sur cette phrase. Je voulais simplement par son âge vous situer le personnage par rapport à la législation qui est stricte pour les personnes âgées. Quant à "grosse", je voulais insinuer qu'elle est à l'étroit dans son petit studio de 15 m2, surtout avec deux gros chiens. Grosse n'est pas une insulte, c'est le descriptif d'un poids. Elle pèse plus de 100kg, et n'arrive même pas à rentrer dans sa douche. J'ai été assez critiqué par les copropriétaires pour l'avoir choisie, vous n'allez pas vous y mettre aussi? Si je faisais de la discrimination, je l'aurais pas choisie comme locataire. Elle ne m'est pas tombée du ciel, je l'ai CHOISI !!!!!

Ceci dit, il ne faut pas se cacher la face, tout le monde préfère une jeune fille de trente ans et mince, qu'une grosse de cinquante;-) encore que, tous les goûts sont dans la nature !!!
Cordialement.

Par **jibi7**, le **05/11/2014** à **13:57**

[smile3]

vous me donnez l'envie

cher henri

de proposer un avenant à la loi allur

baptisé allure

bien sûr..

Proposer que le montant des charges soit calculé au prorata selon le poids des locataires

et qu'au départ la différence de poids

permette un rappel ...positif ou négatif!

dommage que je ne siège pas au parlement ![smile33]

Par **Henribj**, le **05/11/2014** à **20:54**

Cher jibi7.

Les charges par rapport au poids? Je ne vois pas pourquoi, il n'y a aucune corrélation.

Par contre je suis d'accord qu'on paye l'avion selon son poids.

Là, il y a une corrélation car pour soulever un gars de 100 kilos dans l'air, il faut autant

d'énergie que pour soulever un mec de 60 kilos avec deux valises de 20 kg chacun. Est-il

normal que le prix du billet soit le même pour les deux gars, et qu'on rajoute 35 € par valise pour celui qui est maigre? Alors qu'au total ils pesent cent kilos tous les deux ?

Là il y a matière à changer les règles, "moi président", j'aurai passé à l'acte.

Par contre votre proposition de charges/poids, aucun rapport. Votre candidature au parlement

me semble compromis;-))))
Amicalement.

Par **jibi7**, le **05/11/2014** à **21:14**

on voit que vous ne comptez pas la "charge " des ascenseurs!!héhé!
pas bien de faire de l'humour noir avec les odeurs isn'tit!

Par **Henribj**, le **06/11/2014** à **01:32**

You're right pour l'ascenseur, vous oubliez cependant qu'en contrepartie, les gros sont moins frileux, et consomment moins de chauffage !!!!! héhé!!! Ça compense ;-))))
Bon on arrête avec cet humour noir comme vous dites, ce n'est pas bien drôle.
Sérieusement cette fois, J'ai fait une lettre de non-reconduction du bail à son échéance à ma locataire. J'espère qu'elle va bien le prendre, et qu'elle ne va pas en représailles arrêter de payer ses loyers.
S'il y a des problèmes, je m'adresserai à nouveau à vos compétences .
Merci à tous les intervenants pour vos conseils qui furent bien utiles et À+

Par **jibi7**, le **06/11/2014** à **09:17**

Par contre si vous voulez vous éviter des soucis supplémentaires, n'oubliez pas au minimum d'informer (copie de votre lettre ?) ou de saisir les services sociaux et médicaux dont ses revenus et son logement dépendent.

Par **Henribj**, le **06/11/2014** à **14:14**

Merci jibi7, c'est une bonne idée , en même temps j'hésite, car plus il y aura des intervenants, plus ça risque de se compliquer. Je suis allergique aux paperasses. Je le ferai sans doute, mais je vais attendre quelques jours pour voir sa réaction, j'aviseraï alors.
Si elle le prend bien, je la laisse s'occuper des formalités avec ses organismes. Si elle se rebiffe, j'informerai la CAF par courrier et je joindrai bien sûr copies de ma lettre et celle du syndic.
Amicalement.

Par **gacon**, le **10/11/2014** à **12:19**

J'ai mis ma locataire a l'Huissier pour un mois d'aout de retard avec une demance d'expulsion d'hygiene de la mairie.Après un commandement de payer elle n'a pas répondu a l'Huissier

mais a repris le paiement septembre et octobre.L'Huissier me fait savoir que ces loyers payés sont a rajouter a la dette initiale avec a nouveau un commandement a faire pour septembre et octobrell m'avait écrit que le commandement terminé qu'il fallait que j'envoie 350€ pour assigner et ce n'est pas pareil.Dois je payer a nouveau 150€ demandé?.

Par **moisse**, le **10/11/2014** à **16:53**

Bonsoir,

Cette manie de venir se greffer sur un sujet complètement étranger au problème exposé.

Ceci dit:

[citation]L'Huissier me fait savoir que ces loyers payés sont a rajouter a la dette initiale avec a nouveau un commandement a faire pour septembre et octobrell [/citation]

Il est vraisemblable que l'huissier a affecté le paiement à la dette la plus ancienne, ce qui est son droit SAUF si le locataire a expressément désigné la dette qu'il entendait éteindre (code civil 1253).

De ce fait la dette n'est plus la même.

En outre pour obtenir la résolution du bail et une mesure d'expulsion, il faut assigner le locataire au tribunal, et la provision réclamée par l'huissier ne parait pas excessive.

Enfin je ne sais pas ce que vous évoquez avec "demande d'expulsion d'hygiène de la mairie".

Par **gacon**, le **10/11/2014** à **17:57**

la copropriété a porté plainte en mairie contre la possession de 3 chiens et 7 chats occasionnant des odeurs néfastes.Le service d'hygiène m'a demandé d'y mettre bon ordre.J'ai demandé a l'Huissier de demander son expulsion.

Par **jibi7**, le **10/11/2014** à **18:30**

la mairie a t elle déclaré insalubre l'appartement ?

Par **gacon**, le **11/11/2014** à **09:52**

Non la mairie n'a pas déclaré insalubre l'appartement

Par **jibi7**, le **11/11/2014** à **10:00**

et la SPA ??

peut être pouvez vous obtenir que soit controlé l'etat sanitaire des animaux, vaccins etc...
la protection des animaux de nos jours est parfois plus efficace que celle des humains..!

Par **gacon**, le 11/11/2014 à 11:05

Oui le controle sanitaire des animaux est fait.Ma locataire m'a dit qu'elle appartenait a une association qui la défendrait et comme elle ne répond pas?.tombée au chômage elle n'a plus de mail ni de téléphone?.