



Fin de bail et récupération logement

Par **Syl3**, le **07/12/2009** à **16:10**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un logement à PARIS. J'ai donné congé à mes locataires au mois de juin 2009 pour reprise de l'appartement au bénéfice de ma fille.

Les personnes ne payent plus de loyer et ne veulent pas quitter les lieux.

Si cela tarde de trop, je crains que ma fille ne doive prendre d'autres dispositions pour se loger.

Combien de temps suis-je sensée garder l'appartement pour reprise par un descendant avant de pouvoir le vendre ?

Merci de votre réponse.

Cordialement.

Par **LeKingDu51**, le **07/12/2009** à **17:56**

Bjr,

Je ne suis pas sûr de bien comprendre votre question ?

Si vous souhaitez reprendre le logement pour y loger votre fille, le délai de préavis est de 6 mois (art. 15 loi 1989).

Si vous souhaitez faire expulser les locataires qui ne paient pas, délivrez leur un

commandement de payer visant la clause de résiliation du contrat de bail et assignez les ensuite sur le fondement de ce commandement.

Cdlt

Par **LeKingDu51**, le **07/12/2009** à **17:56**

PS : le commandement doit être délivré par voie d'huissier et vous devez laisser un délai raisonnable au locataire afin qu'il puisse payer les loyers en retard avant d'assigner.

Par **Syl3**, le **08/12/2009** à **09:42**

Merci pour votre réponse.

J'essaie de m'expliquer un peu mieux et de faire bref.

J'ai fait appel à un huissier et l'affaire est passée au tribunal ce mois-ci avec une réponse prévue au mois de janvier.

Quand je vais récupérer le logement pour ma fille : combien de temps est-elle sensée l'occuper avant que je ne puisse le vendre ?

Par **hammam**, le **08/12/2009** à **11:15**

vous voulez résilier votre bail pour défaut de paiement?

n'oubliez pas que la procédure est très longue et coûteuse si le locataire ne quitte pas l'appartement de lui-même, et si il quitte les lieux sans vous faire un état des lieux vous devez payer l'huissier pour faire un constat pour la reprise des lieux, et pour la vente vous pouvez vendre quand vous le désirez, mais si il y a un locataire qui ne paye pas, le prix que vous pourrez demander ne sera pas du tout le même, et puis n'oubliez pas que si vous avez une plus-value, vous serez taxé

Par **LeKingDu51**, le **08/12/2009** à **16:14**

Navré mais je ne comprend pas bien votre question ?

Vous avez fait expulser les précédents locataires pour que votre fille puisse occuper l'appartement. Jusque là tout va bien.

Ce que je ne comprend pas c'est ce que vous recherchez ? Vous voulez vendre ou vous voulez que votre fille y habite ?

Si votre fille y habite et que vous souhaitez quand même le vendre, pourquoi ne pas l'aider à

trouver un autre logement ?

D'ailleurs pourquoi y loger votre fille si vous voulez le vendre ?

Votre situation n'est pas très claire. Votre fille n'a pas à occuper le logement pendant un délai particulier pour le vendre.

Par **LeKingDu51**, le **08/12/2009** à **16:15**

Dites moi si je me trompe mais cette interprétation vient de me frapper à l'instant ... vous avez installé votre fille dans l'appartement pour justifier le départ des anciens locataires ?

Et maintenant vous ne voulez pas que ça ait l'air louche que vous revendiez tout de suite alors que votre fille vient de s'y installer c'est ça ?

Par **Syl3**, le **09/12/2009** à **11:51**

Pas facile à expliquer en quelques phrases.

Je suis prête à aller jusqu'à l'expulsion pour récupérer mon appartement et j'ai fait le nécessaire auprès de l'huissier mais la démarche est très longue et coûteuse en effet. J'ai pris contact en juin dernier avec l'huissier et avons démarré de suite la procédure mais il m'a dit que je ne pourrais pas récupérer l'appartement avant mai 2010 dans le meilleur des cas. Les locataires ne me paient plus rien depuis des mois.

Ma fille souhaitait réellement reprendre cet appartement mais elle est très impatiente et je ne sais si elle pourra attendre encore plusieurs mois avant de se loger. Elle recherche donc à côté un autre appartement.

J'ai peur d'avoir des soucis justement si d'ici que je récupère mon logement, ma fille se retrouve logée ailleurs et ne souhaite plus redéménager. Je ne peux financièrement garder ce logement et souhaiterais donc le vendre si ma fille ne l'habite pas mais je crains d'avoir des ennuis car l'huissier me dit qu'on pourrait me reprocher d'avoir demandé à récupérer mon logement pour une fausse raison et que je devrais alors payer des dommages à mes locataires.

Est-ce plus clair ? :-)

Par **LeKingDu51**, le **09/12/2009** à **12:08**

D'accord, c'est beaucoup plus claire.

Plusieurs observations :

1. Vous avez parfaitement le droit de demander la résolution du bail au torts exclusifs du locataire si ce dernier ne paie pas son loyer. Je suppose que vous avez fait délivrer par voie

d'huissier un commandement de payer visant la clause résolutoire de votre contrat de bail.

Dès lors, peu importe ce que vous faites ensuite du logement dans la mesure où le contrat de bail aura été résolu suite à une inexécution contractuelle de la part du locataire. En conséquence, il leur serait difficile d'obtenir des dommages et intérêts sur ce fondement.

2. Au pire, si vous aviez une réelle inquiétude, vous auriez du, conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi de 1989, leur délivrer un congé au motif que vous souhaitiez vendre votre logement. Le délai du congé aurait alors été de 6 mois ce qui correspond à peu près à celui auquel vous devez faire face en attendant l'expulsion (sous réserve bien sûr qu'il n'eut pas fallu les expulsé dans ce cas de figure aussi).

Soyez rassuré en tout cas, vous êtes parfaitement en droit de demander la résolution du contrat pour inexécution, le fait que vous le vendiez par la suite étant sans conséquence.

Vous n'avez donc selon moi aucune raison d'attendre avant de vendre le bien.

Cdlit

Par **hammam**, le **09/12/2009** à **12:19**

il me semble que vous ne risquez rien, car comme votre procédure n'a rien à voir avec votre désir de vendre votre appt, si le locataire ne paye pas, il m semble qu'au TI vous aurez gain de cause, mais par la suite vous devez encore payer l'huissier pour qu'il fasse signifier la procédure au locataire, il sera locataire sans droit n'y titre, mais vous ne pourrez tjs pas récupérer votre appt, le locataire doit partir de lui même, et puis quand bien même il partirait, vous devrez faire appel à l'huissier pour faire le constat de départ du locataire, donc vous devrez payer l'huissier ainsi que le serrurier, et il faut que l'appt soit bien vide, que l'huissier ne trouve aucune chose qui laisse à penser que le locataire peut revenir (habit du locataire, assiette, chaiseect bon courage je suis actuellement dans votre cas, je suis bientôt à la fin de la procédure, l'huissier est venu faire l'état de lieu, et n certificat certifiant que le locataire est parti

Par **Syl3**, le **09/12/2009** à **16:35**

Merci beaucoup à LeKingDu51 et Hammam d'avoir pris le temps de me répondre.
Bon courage également Hammam !!
Cordialement.