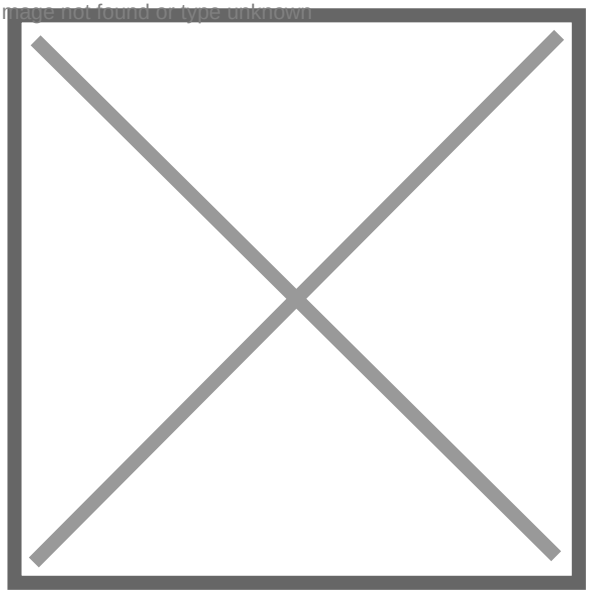
Image not found or type unknown



Comment donner congé en avance pour une location meublée

Par **location**, le **21/09/2007** à **12:03**

Bonjour,

nous avons la gestion locative pour un logement meublé.

La locataire ne pouvant pas payer la totalité du loyer, nous percevons le reste du loyer par la CAF.

La CAF ayant effectué un contrôle dans le logement, un surpeuplement a été constaté.
La CAF a mis du temps à régulariser la situation mais il reste un débit de 2000 et quelques euros que la locataire doit nous régler suite au contrôle effectué, car la situation n'était pas claire et fut mise à jour par les services de la CAF qui n'a donc pas régler le montant qu'il devait du fait que le logement était surpeuplé la locataire ne pouvait plus bénéficier d'autant d'aides. CHOSE LOGIQUE.

Le bail de location arrivait à son terme début mai 2007 (il a donc été reconduit pour un an: bail location meublée oblige) et le propriétaire vient de me faire part de son désir de mettre fin au bail puisque les voisins ont constaté que la locataire ne vivait plus dans le logement (bien qu'elle nous dise le contraire), qu'il souhaiterai desormais avoir des locataires sans problèmes et qui ne dégraderaient pas le logement (comme la locataire semblait le faire). De plus celle-ci ouvrait son logement a des "amis" afin qu'ils profitent de la salle de bain pour se doucher (dires des voisins).

En bref, nous aimerions savoir comment procéder pour donner congé à cette locataire le plus rapidement possible, ou devons-nous attendre réellement la fin du bail?

Comptant sur votre aimable réponse,

Par **Jurigaby**, le **21/09/2007** à **13:08**

Bonjour.

Vous pouvez renoncer au renouvellement du bail sous reserve du respect d'un délai de prévais de 3 mois pour un motif légitime à savoir, le non respect de des obligations par le locataire.

vous pouvez également mettre un terme au contrat de location dès maintenant mais pour cela, il vous faut assigner votre lcoataire devant le tribunal d'instance en vue de la résiliation du bail.Solution, sui vous le comprendrez, présente plus d'inconvénients que d'avantages en l'éspèce.

Par **location**, le **21/09/2007** à **13:19**

Merci pour votre réponse.

Je ne comprend tout de meme pas comment je peux procéder.

Pouvez-vous m'éclairer?

De plus, la procédure dont vous me parlez en second semble etre longue non?

Cordialement.

Par **Jurigaby**, le **21/09/2007** à **13:40**

Alors, vous faites une lettre recommandé AR,3 mois avant la date de renouvellement du bail, dans laquelle le propriétaire lance son préavis de non renouvellement du bail.

Pour la deuxième procédure, c'est assez long en effet.

Par **location**, le **21/09/2007** à **13:44**

Donc je ne peux pas le faire maintenant puisque le bail a été reconduit à partir du 27 mai 2007...?

Parce que si je ne peux pas le faire, la procédure pouvant aller jusqu'à 18 mois, il est favorable d'attendre la date du 27 mai 2008...?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Mais ne puis-je pas faire jouer le fait que cette locataire ne peut pas nous régler les 2000€ manquants ? puisqu'elle n'a pas les moyens de payer son loyer (elle ne paye que 170€ sur les 650€ du loyer) elle n'a pas non plus les moyens de régulariser cette situation. De plus elle ne veut rien savoir!!!!

Par **Jurigaby**, le **21/09/2007** à **13:45**

Bonjour.

Le contrat prévoit t'il une clause résolutoire indiquant qu'en cas de non paiement du loyer, le contrat est résilié?

Par **location**, le **21/09/2007** à **15:31**

Il comprend effectivement en clause résolutoire:
"Le présent contrat sera résilié IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, un mois aprés commandement demeuré infructueux dans les cas suivants:
- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges
- en cas de non versement du dépot de garantie éventuellement prévu au contrat
- en cas d'inéxecution de la part du locataire de l'une de ses obligations essentiellles énoncées au présent contrat
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue."

Puis-je donc la mettre en demeure de me régler la somme dûe des 2000 et quelques euros et en cas de non paiement résilié le contrat immédiatement ?

Merci d'avance pour votre réponse

Par **Jurigaby**, le **21/09/2007** à **16:04**

Bonjour.

Dans cette hypothèse, voila les grands traits de la procédure (vous allez voir, c'est pas si simple que ça...):

-Vous devez adrésser un commandement de payer au locataire (par voie d'huissier de justice).

-Un mois lpus tard, si le locataire n'a pas bougé, vous pouvez saisir le juge des référés afin que ce dernier constate la résiliation du bail et prononce l'expulsion.(Le rpefet est également prévenu, mais ça c'est pas vous qui vous en chargez).

-L'huissier remet un lcoatire un commandement d'avoir à libérer les lieux dans un délai de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

trois mois (me semble t'il).

-trois mois plus tard, si l'huissier n'a pas bougé: Intervention de la force publique....

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés