



Avis d'expulsion d'un appartement occupé par un nouveau locataire

Par **strato**, le **27/09/2015** à **11:37**

Bonjour, je vous expose mon problème, qui n'est pas si simple et dont j'ai une partie des responsabilités.

Donc le 14/01/2013 je signe un bail de location de 3 ans avec une agence immobilière, tout se passe normalement jusqu'en Août 2014, où ma situation professionnelle change totalement, projet professionnel de création de société, donc plus de revenus.

Honnêtement et de bonne foi, j'appelle ma propriétaire pour lui faire part de mon changement de situation et lui explique que je ne serais plus en mesure de payer mon loyer dans les mois à venir et que de ce fait je ne peux rester dans cet appartement car je ne tiens pas à le squatter pour qu'elle puisse rapidement le louer et limiter la perte de revenu de cette location pour elle, je lui explique aussi que pour les mois de préavis la caution ne serait pas réclamée et que de ce fait elle couvrirait largement 2 mois de loyers, elle me dit " Pour moi pas de souci, je comprends votre situation bla bla bla" et me remercie d'avoir l'honnêteté de prendre contact avec elle et de rendre les lieux disponibles pour elle en vue d'une nouvelle location mais qu'elle était dépendante de l'agence qui a la gestion de cet appartement et me promet de voir avec l'agence et me recontacter, ce qu'elle n'a jamais d'ailleurs.

Dans l'urgence et étant extrêmement pris par la création de ma société (travaux, développement de l'activité etc...), mes horaires (du lundi au samedi de 8h à 19h) ne correspondant plus aux horaires d'ouverture de l'agence, je n'ai pu m'y rendre pour faire un état des lieux de sortie.

Je me précipite à # Service de courrier # pour renvoyer les clés avec une lettre explicative à l'agence de l'accord amiable et verbale avec la propriétaire (qui n'a aucune valeur en fait)

Le temps passe et plus de nouvelles, ni appels de l'agence, ni de la propriétaire donc pour moi dossier clos, sauf qu'il y a 4 jours un huissier se présente sur mon lieu de travail (ma société) pour me signifier un avis d'expulsion des lieux de l'appartement en question avec un commandement de payer les loyer de Septembre 2014 à Septembre 2015, et la bien évidemment c'est la stupéfaction tant pour moi que pour le clerc d'huissier lorsque je lui expose rapidement l'histoire, bref il me dit que je vais devoir faire appel en prouvant que j'ai bien quitté les lieux à cette date.

Durant cette année 2014/2015 où les parents de ma compagne de l'époque nous hébergeaient à titre gracieux, des mise en demeure m'auraient été adressé bien-sur à l'adresse de l'appartement mais n'y résidant plus impossible d'en prendre connaissance et que de fait le jugement a été rendu sans que je puisse me défendre ou anticipé les conséquences de ce départ anticipé, qui, je l'avoue de ma responsabilité n'a pas été fait dans les règles par manque de temps et on peut le considéré comme un laxisme, bref.

Ce jour je décide de me rendre sur les lieux, et là, à ma grande surprise je m'aperçois que l'appartement est occupé par quelqu'un or je suis censé aux vues de la notification reçu par l'huissier toujours y résider puisque qu'il y est signifié que j'ai un mois à compter de la présente pour quitter les lieux de mon propre chef sinon des moyens pourront être mis en oeuvre (force de l'ordre, etc... pour me faire quitté les lieux.

Plusieurs questions me viennent donc tout de suite à l'esprit:

1. La propriétaire a t'elle le droit de louer cet appartement alors que je dois en être expulsé dans un délai d'un mois à compté de la prise connaissance de cet avis d'expulsion, c'est à dire le 23 Octobre 2015 au plus tard ?
2. Dois je faire constater que les lieux sont occupés par quelqu'un d'autre que moi par un huissier ou autre pour prouvé ma bonne foi ?
3. Ce n'est pas l'agence de gestion avec qui j'ai signé le bail qui aurait du m'attaqué ?

Merci de votre aide car là, je ne sais plus trop quoi faire, ni pensé quant à l'issue de cette affaire, l'huissier m'a menacé de saisir les parts sociales de ma société puisque je suis gérant non salarié.

Par **Sav74**, le **27/09/2015** à **15:45**

Bonjour,

Je vous suggère de faire constater par un huissier que le logement est bien occupé par d'autres personnes. Ensuite, vous envoyez à la propriétaire une mise en demeure et que si dans un délai de 8 jours elle n'annule pas vous allez porter l'affaire auprès du tribunal d'instance.

Bon courage

Par **strato**, le **27/09/2015 à 15:58**

Merci Sav74 pour votre réponse mais il y a eu un jugement

Par **moisse**, le **27/09/2015 à 18:07**

Bonjour,

Je vais vous expliquer comment le tribunal a appréhendé la situation.

Vous êtes parti sans donner congé.

Vous avez renvoyé les clefs par la poste sans état des lieux.

Bref vous avez déménagé à la cloche de bois et restez redevable de l'intégralité des loyers jusqu'au jugement d'expulsion.

Après ce jugement, dûment signifié à l'adresse connue, vous devenez occupant sans droit ni titre avec une obligation de redevance d'occupation.

Le bailleur avait 2 possibilités:

- * constater l'abandon de l'immeuble (art.14-1 de la loi de 1989)

- * résilier le bail pour défaut de paiement.

Je passe sous silence le reste, c'est à dire les factures d'eau et d'énergie, de téléphone fixe le cas échéant, qui doivent traîner quelque part, la T.H. dont vous restez redevable...

Par **strato**, le **27/09/2015 à 18:46**

effectivement, mais ma question n'est pas de savoir comment le tribunal a appréhendé la situation, mais de savoir quels sont mes recours, car à la base c'était un accord amiable.

Et après constatation ce matin que le logement était occupé avant même le terme du mois après notification de l'expulsion, ce qui me fait pensé que cette personne joue sur 2 tableaux, je suis parti sans loyers de retards et je lui ai proposé de lui laisser la caution comme dédommagement du préavis, donc de ce fait pour moi l'huissier n'a même pas vérifié à l'adresse que le logement était occupé ou pas ni par qui d'ailleurs, donc je ne comprends pas le but de votre intervention Moisse, si ce n'est que de porter un jugement sur la situation dans la même position que le tribunal

Pour info toutes mes factures énergie et autres ont été clôturés et payés, encore une fois vous me juger sans savoir.

Donc si quelqu'un avait des remarques plus pertinentes en tout partialité cela m'aiderai beaucoup.

Par avance merci

Par **moisse**, le **27/09/2015 à 18:49**

Bonjour,
Je ne juge pas, j'énumère des faits.
[citation]si quelqu'un avait des remarques plus pertinentes en tout partialité [/citation]
Mes remarques sont pertinentes et impartiales.
Votre seule voie de recours est l'appel du jugement.

Par **strato**, le **27/09/2015 à 19:15**

Le but de mon intervention sur ce forum est tout simplement d'avoir des réponse a mes questions, donc je reprends la fin de mon exposé: une réponse a la question 2 a deja été donné, donc effectivement demain je ferai constaté cela par huissier. mais il me manque des réponses à mes questions 1 et 3

Plusieurs questions me viennent donc tout de suite à l'esprit:

1. La propriétaire a t'elle le droit de louer cet appartement alors que je dois en être expulsé dans un délai d'un mois à compté de la prise connaissance de cet avis d'expulsion, c'est à dire le 23 Octobre 2015 au plus tard ?
2. Dois je faire constater que les lieux sont occupés par quelqu'un d'autre que moi par un huissier ou autre pour prouvé ma bonne foi ?
3. Ce n'est pas l'agence de gestion avec qui j'ai signé le bail qui aurait dû m'attaqué ?

Il va de soit que je ne risque pas de me laisser faire par quelqu'un d'aussi mauvaise foi.

Par **Lag0**, le **28/09/2015 à 08:06**

Bonjour,
Pour essayer de répondre...
Pour le point 3, lorsqu'un propriétaire mandate un professionnel pour gérer sa location, il reste malgré tout le responsable légal. C'est donc normal que ce soit lui qui agisse en justice tout comme c'est vers lui que vous vous seriez retourné le cas échéant et non vers l'agence.
Pour le point 1, il est impossible de vous répondre sans connaître le dossier. Le propriétaire avait au moins une voie légale lui permettant de récupérer le logement afin de pouvoir le relouer, reste à savoir s'il l'a utilisée.
Voir <http://www.pap.fr/conseils/location/depart-a-la-cloche-de-bois-comment-reprendre-possession-du-logement/a11259>