Fin de bail et modalités pour un co-propriétaire

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis co-propriétaire d'un logement situé à Archamps, 74160.
Il est loué depuis 4 ans à une personne qui a renoncé au bail avec effet à fin septembre 2010, ce que nous avons accepté d'autant plus facilement que nous souhaitons occuper nous-même le logement.
Lorsque nous avons voulu organiser la reprise de l'immeuble pour y enménager, nous avons réalisé que notre locataire avait déjà quitté, s'étant séparé de sa compagne, qui elle, occupait toujours les lieux avec leurs 2 enfants et refusait de quitter, au motif qu'elle n'avait pas été consultée pour mettre fin au bail (nous ignorons ce qu'il en est exactement, mais elle n'est pas signataire du bail, n'est pas mariée ni paxée avec notre ex-locataire). Notre ex-locataire a trouvé une autre maison, plus petite, pour son ex-compagne. Malheureusement, celle-ci refuse toujours de bouger, de faire quoi que ce soit, même d'aller voir l'autre maison.
Malgré que le bail soit pour nous résilié, nous avons accepté de donner un petit délai supplémentaire pour leur donner le temps de s'organiser, et notre ex-locataire a encore payé la location pour octobre et novembre, en nous promettant que les choses allaient s'arranger de semaine en semaine. Cependant, la situation devient intenable pour nous, car nous sommes actuellement hébergés dans une chambre chez des amis en attendant de pouvoir enménager chez nous.
Pouvez-vous nous indiquer comment nous devons procéder pour obtenir le départ de cette personne, avec qui nous n'avons aucune relation contractuelle, et combien de temps cela pourrait durer ?
un grand merci d'avance,

Par Visiteur

Chère madame,

Je suis co-propriétaire d'un logement situé à Archamps, 74160.
Il est loué depuis 4 ans à une personne qui a renoncé au bail avec effet à fin septembre 2010, ce que nous avons accepté d'autant plus facilement que nous souhaitons occuper nous-même le logement.
Lorsque nous avons voulu organiser la reprise de l'immeuble pour y enménager, nous avons réalisé que notre locataire avait déjà quitté, s'étant séparé de sa compagne, qui elle, occupait toujours les lieux avec leurs 2 enfants et refusait de quitter, au motif qu'elle n'avait pas été consultée pour mettre fin au bail (nous ignorons ce qu'il en est exactement, mais elle n'est pas signataire du bail, n'est pas mariée ni paxée avec notre ex-locataire). Notre ex-locataire a trouvé une autre maison, plus petite, pour son ex-compagne. Malheureusement, celle-ci refuse toujours de bouger, de faire quoi que ce soit, même d'aller voir l'autre maison.
Malgré que le bail soit pour nous résilié, nous avons accepté de donner un petit délai supplémentaire pour leur donner le temps de s'organiser, et notre ex-locataire a encore payé la location pour octobre et novembre, en nous promettant que les choses allaient s'arranger de semaine en semaine. Cependant, la situation devient intenable pour nous, car nous sommes actuellement hébergés dans une chambre chez des amis en attendant de pouvoir enménager chez nous.
Pouvez-vous nous indiquer comment nous devons procéder pour obtenir le départ de cette personne, avec qui nous n'avons aucune relation contractuelle, et combien de temps cela pourrait durer ?

Si cette dame n'a aucun bail à son noms, alors est occupante sans droit ni titre ce qui effectivement, ne lui confère aucun droit sur l'appartement.

Le seul moyen d'obtenir légalement son départ consiste à entamer une procédure d'expulsion devant le tribunal d'instance. Malheureusement, cette procédure est longue puisqu'il faut:

-Assigner l'occupant devant le tribunal d'instance (et donc attendre qu'une audience soit libre pour vous)

-Entre l'assignation et l'audience, une enquête est automatiquement ouverte dans un délai de 2 mois afin d'analyser la situation du locataire. Elle est destinée au juge et doit être réalisée pour le jour de l'audience.

-Le juge une fois saisi, peut accorder ou non à l'occupant un délai pour se reloger. Ce dernier peut en outre demander

un sursis pour la décision.

-Enfin, vous faites signifier l'expulsion par huissier avec un commandement de deux mois pendant lequel l'occupant doit quitter le logement.
Au bout de ces deux mois, l'huissier peut procéder à l'expulsion.

Bref, vous l'aurez compris, cette procédure peut être un enfer selon que l'occupant résiste beaucoup ou abandonne assez facilement. Il faut à mon avis, tout faire ici pour privilégier une solution amiable: Pourquoi tient-elle à rester dans le logement?

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.
La dame reste surtout par immobilisme, parce qu'elle refuse la séparation, se considère comme victime et ne veut rien faire qui la facilite. Elle est très déstabilisée et furieuse, et cherche par tous les moyens à se venger de son ex-compagnon. Elle se fiche donc pas mal que nous soyons mis en difficulté à cause de son attitude.
Si nous parvenons à signer un accord amiable, devons-nous le faire uniquement avec notre ex-locataire, ou également avec elle ? est-ce que ce n'est pas une manière d'accepter sa présence dans notre maison et de lui donner l'équivallent d'un bail ? Si en finale ensuite elle ne l'exécute pas volontairement, est-ce que nous devons aussi passer par toute cette procédure ? N'y a-t-il pas un moyen accéléré d'exécution ?
Pour éviter de perdre encore du temps, ne serait-il pas préférable de toute façon de commencer la procédure, quitte à y renoncer si les choses s'arrangent ?
Il y a un petit studio dans la maison. Pouvons-nous en attendant, sans procédure judiciaire, la forcer à l'occuper en attendant, afin qu'elle nous rende le logis principal ?
Catherine Deman

PS: comment est-ce que vous fonctionnez dès lors qu'il y a des questions dérivées de ma part ?

Par Visiteur

Chère madame,

La dame reste surtout par immobilisme, parce qu'elle refuse la séparation, se considère comme victime et ne veut rien faire qui la facilite. Elle est très déstabilisée et furieuse, et cherche par tous les moyens à se venger de son ex-compagnon. Elle se fiche donc pas mal que nous soyons mis en difficulté à cause de son attitude.
Si nous parvenons à signer un accord amiable, devons-nous le faire uniquement avec notre ex-locataire, ou également avec elle ?

Si j'ai bien compris, l'ex-locataire ayant quitté les locaux, il n'est plus responsable et n'est donc techniquement plus lié à cette affaire. L'accord doit donc se faire avec l'occupante actuelle des locaux.

est-ce que ce n'est pas une manière d'accepter sa présence dans notre maison et de lui donner l'équivallent d'un bail ?

Tout dépend l'accord que vous trouvez avec elle. Mais il est clair que si vous acceptez qu'elle reste quelques temps, et qu'elle paye un loyer, elle serait juridiquement une véritable locataire du bien.

Si en finale ensuite elle ne l'exécute pas volontairement, est-ce que nous devons aussi passer par toute cette procédure ? N'y a-t-il pas un moyen accéléré d'exécution ?

Ce sera exactement la même procédure, avec toute sa lenteur. Mais si la locataire reste par immobilisme, il y a fort à parier qu'elle partira à la première assignation. Peut-être conviendrait-il de lui faire "peur" en lui faisant envoyer par huissier une mise en demeure de quitter les lieux sous peine de poursuite. Encore peut être, faut-il la brosser dans le sens du poil, en lui demandant personnellement de quitter les lieux quitte à lui faire grâce du dernier loyer. Difficile de se

prononcer sans connaitre la personnalité de celui qui est en face.

Il y a un petit studio dans la maison. Pouvons-nous en attendant, sans procédure judiciaire, la forcer à l'occuper en attendant, afin qu'elle nous rende le logis principal ?

Vous pouvez toujours essayer effectivement. C'est l'une des solutions.

PS: comment est-ce que vous fonctionnez dès lors qu'il y a des questions dérivées de ma part ?

Tant que cela reste sur le même sujet, il n'y a pas de soucis ni de facturation supplémentaire.

Très cordialement.