Conges a un locataire sans bail

Par Visiteur

J'AI LOUE MA MAISON A DES AMIS EN TOUTE CONFIANCE SANS BAIL, SANS ETAT DES LIEUX DEPUIS : LE 1/11/2003 DATE DE LA REMISE DES CLES.

LE 22 MAI 2007 JE LEUR AI DIT QUE JE VOULAIS REPRENDRE MA MAISON POUR Y LOGER MA FILLE QUE JE LEUR LAISSAIS 1 AN POUR CHERCHER UNE AUTRE MAISON.

D'UN COMMUN ACCORD NOUS AVONS FIXE LE 31 MAI 2008 COMME
ECHEANCE EN LEUR DISANT QUE SI TOUTEFOIS ILS N'AVAIENT RIEN TROUVER JE LEUR LAISSERAI 1MOIS OU 2 DE PLUS SANS PROBLEME.

NOUS AVIONS CONVENU QU'ENTRE NOUS IL N'ETAIT PAS NECESSAIRE QUE JE FASSE UNE LETTRE RECOMMANDEE.

MAIS HELAS ILS NE SONT JAMAIS PARTIS.

A CETTE EPOQUE JE NE SAVAIS PAS QUE POUR REPRENDRE UN LOGEMENT POUR Y LOGER SES DECENDANTS OU ASCENDANTS IL FALLAIT ATTENDRE LA FIN DU BAIL SOIT 3 ANS OU 6 ANS. ET QUE S'IL N'Y AVAIT PAS DE BAIL ECRIT ON ETAIT DANS LE CAS D'UN BAIL VERBAL. ET QUE L'ON AVAIT LES MEMES DROITS ET DEVOIRS POUR DONNER CONGES A SON LOCATAIRE QUE S'IL Y AVAIT EU UN BAIL ECRIT.

J'ENVISAGE DONC DE FAIRE ETABLIR LES LETTRES (UNE POUR MONSIEUR ET UNE POUR MADAME) DE CONGES PAR UN HUISSIER DE JUSTICE, ET QUE CE DERNIER PORTE CES LETTRES A MES LOCATAIRES.

EST-IL POSSIBLE QUE MALGRES CES LETTRES MES LOCATAIRES NE PARTENT PAS ? DANS CE CAS QUE PEUT-ON FAIRE ?

MERCI POUR VOTRE REPONSE.

Par Visiteur

Bonjour Madame,

Je comprends tout à fait votre situation.
Effectivement, si vous envoyez une lettre de préavis six mois au moins avant l'échéance du bail autrement dit avant le 1 mai 2009, en principe vos locataires doivent quitter les lieux.
Si tel n'est pas le cas, vous devez saisir le tribunal d'instance et faire constater que vos locataires n'ont pas quitté les lieux.
Le locataire ne peut être expulsé qu'après une décision du tribunal ayant ordonné son expulsion et après signification par un huissier d'un commandement à libérer les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de 2 mois suivant le commandement.

Je reste à votre entière disposition.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Et merci beaucoup de votre réponse. J'ai une dernière question, le départ théorique de mon locataire correspond aux 31 octobre 2009. Est ce que durant cette période les expulsions sont possibles ou faut-il attendre la fin de l'hiver. En vous

remerciant par avance.

Sincères salutations

Par Visiteur

Bonsoir Madame,

Effectivement si vos locataires ne partent pas à l'expiration du délai de préavis vous rendrez dans la période dite de trêve hivernale (1 novembre- 15 mars).
Cependant ne vous inquiétez pas trop de l'entrée dans cette période car de toute façon la justice est lente et la procédure d'expulsion est souvent longue donc quand la décision d'expulsion sera rendue vous serez sortie de cette période.

Bien cordialement

ps: je suis une femme

Par Visiteur

Madame,

Merci pour votre réponse et toutes mes excuses Madame.
Qui paye les frais de justice ? je pense que c'est le proprio, mais le locataire a t-il des pénalités à payer par jour de retard de la date de fin du bail au jour de
son départ effectif ? Les lois sont vraiment faite que pour les locataire.

Par Visiteur

Bonjour Madame,

Effectivement le propriétaire est dans l'obligation de prendre à sa charge les frais de justice.
Cependant si vous obtenez gain de cause vous pouvez en demander le remboursement au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.
Concernant votre locataire, il devra payer non pas des pénalités mais une indemnité pour occupation sans titre dont le montant sera fixé par le juge et qui en théorie est à peu prés égale au montant du loyer.

Bien cordialement

Par Visiteur

MERCI MADAME POUR VOTRE REPONSE

L'INDEMNITE D'OCCUPATION DONC VOUS ME PARLEZ EST ELLE EN
+ DU LOYER, C'EST A DIRE 600.00 ? DE LOYER + 600.00 ? D'INDEMNITE ?

Par Visiteur

Bonsoir Madame,

Malheureusement non.
Les deux ne peuvent se cumuler. Vos locataires ne paieront que l'indemnité puisque du fait de leur occupation sans titre ils ne peuvent juridiquement payer un loyer.

Bien cordialement

Par Visiteur

MADAME MERCI BEAUCOUP POUR VOTRE REPONSE.

ON M'A DIT QUE SI MON LOCATAIRE CONTESTE LA DATE DE REMISE
DES CLES, PAR UNE ATTESTATION D'UN VOISIN, J'ETAIS
OBLIGEE DE REPARTIR AVEC UN BAIL DE 3 ANS.
SI C'EST LE CAS MON LOCATAIRE EST-IL OBLIGE DE SIGNER
CE BAIL ?
PUIS JE LUI DEMANDER 1 MOIS DE CAUTION EN FAISANT L'ETAT DES LIEUX ?
SON LOYER ETANT LE MEME DEPUIS NOVEMBRE 2003 PUIS JE
L'AUGMENTER EN L'ACTUALIISANT, EN REPARTANT DE LA VALEUR DE L'INDICE DES LOYERS DE NOVEMBRE 2003 A CELUI DE L'INDICE DE NOVEMBRE 2009? ET LUI FIXER UN NOUVEAU LOYER
ACTUALISE SUR LA BASE DU COEFFICIENT TROUVE ?
MERCI POUR VOTRE REPONSE.

Par Visiteur

Bonjour Madame,

Les on dit ne sont pas fondés et si votre locataire a bien reçu la lettre recommandée lui indiquant le délai de prévis et donc la date à laquelle il doit quitter les lieux, à partir du moment où il ne le fait pas, il devient occupant sans titre.
Vous n'êtes en aucune manière obligée de lui établir un nouveau bail.

Cordialement