



Imputer les frais d'expulsion au locataire ?

Par antica78

Bonjour,

je vous explique brièvement la situation mon frère hébergais chez lui un autre de ses frère. Le titulaire du bail qui hébergais à du quitter son logement social pour des raisons professionnelles.

Du coup la personne hébergé et resté dans le logement car il est sans autre possibilité de se loger.

Le bailleurs suite au congé du logement veux récupérer et nous dis que les frais lié a la procédure d'expulsion sera à la charge du titulaire du bail.

Es que ce un bailleurs social peut facturer au titulaire du bail les frais d'expulsion ? IMPORTANT les loyers sont toujours réglé aucun retard paiements et logement et toujours assurés

une demande DALO viens d'être déposé vue l'urgence de la situation. Nous regrettons vraiment la situation mais il n'a pas d'autre choix pour se loger et ayant de petit salaire 1400? net mois c'est difficile pour ce loger surtout en région parisienne.

Par Isadore

Bonjour,

Oui, le locataire est redevable des frais liés à l'occupation du logement tant qu'il ne l'a pas libéré. C'est le locataire qui est responsable de cette situation.

Le locataire pourra demander à son frère de lui rembourser les frais.

Je conseille aux deux frères de consulter rapidement un avocat.

Par AGeorges

Bonsoir Antica,

J'ai un peu de mal à suivre votre raisonnement.

Une personne loge un frère disons gracieusement.

La personne donne son congé. Elle part et la personne hébergée doit partir aussi. C'est simple.

Ce n'est pas le locataire sur le départ qui peut IMPOSER le locataire qui va le remplacer.

Pourquoi avoir donné congé, il suffisait que le premier frère continue à payer les loyers, même en étant ailleurs, mais en restant le locataire en titre.

Ou alors proposer le 2e frère comme nouveau locataire, en servant éventuellement de caution. Le bailleur aurait pu dire oui si les conditions "sociales" sont respectées.

Par Isadore

A noter que s'agissant d'un logement social, puisqu'un congé a été donné, ce que vous appelez "loyer" est en fait une indemnité d'occupation. Si le loyer est minoré par rapport au marché, il y a un risque que le juge accorde une indemnité complémentaire au bailleur.

Ça pourrait donc coûter plus cher au titulaire du bail que de trouver à son frère un autre logement.

Et le problème est que la bonne foi risque de ne pas être retenu. Le locataire a quitté le logement en laissant son frère à l'intérieur en violation du contrat, et les démarches pour reloger ledit frère semblent postérieures au congé. Sauf si vos deux frères peuvent prouver qu'ils ont commencé à chercher depuis longtemps une solution alternative...

Par AGeorges

Bonjour,

A noter que s'agissant d'un logement social, puisqu'un congé a été donné, ce que vous appelez "loyer" est en fait une indemnité d'occupation. Si le loyer est minoré par rapport au marché, il y a un risque que le juge accorde une indemnité complémentaire au bailleur.

Je vais me permettre de reprendre la formulation d'Isadore.

Vous êtes locataire, vous payez un loyer. Ce loyer est encadré, logement social ou pas. Vous partez, mais votre logement n'est pas libre. Il y a quelqu'un dedans qui ne part pas. C'est vous qui l'avez laissé s'installer. On ne parle plus de LOYER. Vous ne pouvez PAS dire "les loyers ont continué à être payés".

La loi est très claire.

Le bon terme a été donné par Isadore. Indemnité d'occupation.

C'est ce qu'un "occupant sans titre" doit payer. Et si un juge intervient, il peut fixer une indemnité d'occupation qui serait bien plus élevée que ce que VOUS aviez payé avant comme loyer. Justement pour forcer l'occupant sans titre à partir.

Il y a juste un bémol, pour le bailleur, dans ce processus.

Vous avez continué à payer. Si le bailleur, en contrepartie vous a adressé un document quelconque qui porte le mot LOYER, alors, c'est la reconnaissance que le bail a été prolongé ou de l'existence d'un bail tacite. C'est donc un point à vérifier avec soin.

Car dans ce cas, il n'y a plus d'occupant sans titre, il n'y a plus de contentieux, il n'y a plus d'expulsion.

Juste une grosse conséquence pour le bailleur de l'utilisation du petit mot LOYER mal à propos (comme on dit), et un soulagement pour vous.

Je n'ai pas, sous la main, de base légale de cette situation, mais si nécessaire cela pourra se trouver.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le locataire en titre a résilié le bail parce qu'il devait s'installer ailleurs.

Il hébergeait son frère, ce qui était son droit, mais il le faisait sous son entière responsabilité. A la fin du bail, il était tenu de remettre le bailleur en possession du logement.

Il n'avait pas le droit de mettre le bailleur devant le fait accompli et de lui imposer la présence d'un autre locataire.

Le frère hébergé étant resté, le titulaire du bail était d'une part redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation au moins égale, comme il a été dit, au montant de l'ancien loyer, et d'autre part à faire en sorte que son frère quitte le logement. Le paiement d'une indemnité d'occupation ne le met pas en règle.

Si le bailleur a dû ester en justice pour obtenir la libération des lieux, s'ajoutent des frais dont celui qui était titulaire du bail devra l'indemniser. Le bailleur est bien fondé à porter à la charge de l'ancien locataire les frais liés à l'expulsion du frère qu'il était hébergeait et qui est devenu occupant sans titre.

Par AGeorges

@Nihilscio,

Cette fois, nous sommes d'accord. Pouvez vous cependant corriger votre faute de doigt ? Merci.

Le bailleur est bien fondé à porter à la charge de l'ancien locataire les frais liés à l'expulsion du frère qu'il était hébergeait et qui est devenu occupant sans titre.

qui était hébergé ?

Si vous corrigez, j'effacerai ce message.

Par antica78

J'ai rencontrer une juriste qui nous a aider à monter un recours DALO.

La personne (frere) qui est resté dans le logement gagne moins que le titulaire du bail.

La personne (frère) resté dans le logement et éligible au logement social et une demande logement social et en cours.

Et petite précision ce n'es pas un logement social a proprement parlé, mais un logement réservataire a loyé conventionné au 1% patronal mais géré par un organisme social.

Donc il reste en attente de la décision DALO qui peut durée plusieurs mois avant d'avoir une décision, mais en l'état l'occupent sans droit ni titre n'es pas réellement expulsé tant qu'une décision n'es pas rendu par un juge, même si le bailleurs menace d'expulsion.

et ce qu'elle ma dis la juriste le juge peut très bien annuler les frais de procédure à notre rencontre et peu même si logement correspond au critères demandé par mon frère lui est accordé.

1: on va attente la décision DALO

2: on va toujours réglé notre situation loyer ou indemnité d'occupation.

3: on va prendre rendez-vous avec action logement pour voir si ont peut pas obtenir un logement temporaire.

Merci en tous les cas pour tous vos messages et vos précieux conseils.