



## Comment faire dégager un locataire SVP.

-----  
Par Lys 75

Bonjour.  
Je me permets de vous consulter sur location d'un bien.  
J'ai un locataire que j'ai déjà  
envoyé un congé de reprise il y a 6 mois debout de mai.

Le locataire doit partir ce mois mais il  
n'indique pas son départ.

Une conseillère de notre agence immobilier  
nous a contacté en disant que ce locataire  
joue d'étonnement alors qu'il y a reçu le congé que nous avons indiqué qu'il faut partir le mois d'octobre 2022.

évidemment nous utilisons un avocat, et on peut envoyer  
un huissier mais Je voudrais savoir si il y a  
un autre moyen par exemple un médiateur ?

Nous voulons récupérer cet appart rapidement.  
Nous souhaitons pas que la procédure prend trop longtemps.

Veuillez nous indiquer si vous avez des idées SVP.

Cordialement

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Avec aussi peu d'éléments, il est difficile de vous répondre.

Quelle est la date d'expiration du contrat ?  
Quelle est la date de notification du congé ? Sous quelle forme a-t-il été délivré ?  
Êtes-vous sûr que le congé a été rédigé dans les formes prescrites ?

-----  
Par Lys 75

Je vous remercie pour votre réponse rapide.

Expiration du contrat est le 20 Octobre 2022.

La date de notification congé c'était mois de 5/2022.

Format est "reprise de bien" nous voulons récupérer cet appart.

Nous travaillons avec l'agence immobilière  
nous avons bien envoyé avec huissier.

Ma question est suivante: combien de temps que nous pouvons  
faire dégager ce locataire si nous utilisons  
un huissier /avocat ?

-----  
Par kang74

Bonjour

Avez vous vérifié que votre locataire ne soit pas protégé ?( age, revenus, personne à charge?)  
Avez vous justifié des raisons de la reprise ?

Rien ne vous interdit de contacter directement le locataire pour connaître ses intentions.

-----  
Par Nihilscio

Vous ne précisez pas si le logement est meublé ou vide.

S'il est meublé, le délai de préavis est de trois mois.

Mais s'il est vide, il est de six mois. Le délai n'a alors pas été respecté et le bail sera tacitement renouvelé jusqu'au 20octobre 2025.

-----  
Par Lys 75

Non non, L'appartement n'est pas moulé.

Ecoutez, vous n'avez pas compris la situation,  
comme je vous ai écrite clairement  
le bail est fini le 20 Oct.2022, dans 10 jours  
par le congé de reprise.

Nous avons DEJA envoyé congé de reprise il y a 6 mois.

Non Je vous dis clairement qu'il doit partir absolument  
il n'a aucun droit de rester.  
LE BAIL EST FINI VRAIMENT le 20.oct.2022.

Non il n'a pas l'age protéger ni faible revenu,  
JUSTE QU'IL DOIT PARTIR DANS 10 JOURS.

Ma question est suivante: combien de temps que nous pourrions lui dégager ?

-----  
Par kang74

Expiration du contrat est le 20 Octobre 2022.

La date de notification congé c'était mois de 5/2022.

Il doit partir ... si vous lui avez donné le congé pour reprise aux bonnes dates .

Cela ne vous coute rien de vérifier la date de reception de votre congé pour déjà, savoir s'il est valable .

Parce que de Mai à Octobre , ça fait 5 mois , pas 6 .

-----  
Par Nihilscio

Ecoutez, vous n'avez pas compris la situation,  
Si, j'ai très bien compris. Je pense que c'est plutôt vous qui n'avez pas tout compris.

Nous avons DEJA envoyé congé de reprise il y a 6 mois.  
Refaites le compte.

Congé délivré le 1er mai.

1er juin : 1 mois

1er juillet : 2 mois

1er août : 3 mois  
1er septembre : 4 mois  
1er octobre : 5 mois  
1er novembre : 6 mois

Vous avez envoyé votre congé en mai, c'est à dire moins de six mois avant la date d'expiration du bail, donc trop tard.

Il faudra recommencer l'opération fin mars ou début avril 2025 à moins que le locataire ne décide de partir avant.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Je confirme, votre congé envoyé trop tard est donc nul et non avenu. Ne perdez pas votre temps et votre argent, votre locataire peut rester encore 3 ans.  
Ne ratez pas la prochaine date pour adresser votre congé, et de préférence par huissier : MARS 2025.

Votre avocat vous dira pareil et votre agence vous a mal conseillé (ou l'a fait exprès pour garder cette gestion).

Attention : Toute tentative de votre part de la faire "dégager" comme vous dites est punie par la loi.

Extrait du code pénal :

Article 226-4-2

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 26

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de man?uvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 ? d'amende.

-----  
Par Lys 75

Pardon je me suis trompé la date.

La date de congé de reprise envoyé était le mois de mars.  
-fin mars debut Avril-que nous avons envoyé à lui.

Nous travaillons avec l'agence immobilier, et un huissier.  
C'est notre huissier a écrit le congé EN RESPECTANT REGLE,  
et nous avons bien envoyé avant que la date.

Donc nous ne faisons aucun erreur de notre part.

L'agence vient de rappeller vendredi à lui qu'il doit partir dans 10 jours.

-----  
Par kang74

Ce problème étant réglé, s'il ne part pas le 20 Octobre, vous devrez engager une procédure d'expulsion .  
Ce qui est long .  
C'est pour cela que dans votre interet , vous devriez vous même solliciter le locataire, histoire d'anticiper le fait qu'il ait peut être des difficultés à se reloger ... et que vous devrez trouver une autre solution en attendant .  
Mais avant le 20 octobre il n'y a rien à faire .

-----  
Par Nihilscio

Le locataire n'est pas obligé de vous préciser quand il partira. Il doit avoir libéré le logement au plus tard le 20 octobre. Vous ne pouvez rien faire avant cette date si ce n'est d'essayer de prendre un rendez-vous pour l'état des lieux de sortie.

S'il refuse de partir, il faudra faire constater en justice qu'il occupe le logement sans titre et le faire condamner à quitter les lieux. S'il ne part pas spontanément, il faudra engager une procédure d'expulsion.  
Au mieux il sera parti le 20 octobre. Au pire vous en aurez pour plus d'un an.

Selon l'agence, le locataire aurait manifesté son étonnement. Contesterait-il la validité du congé ? Il serait intéressant de savoir exactement pourquoi.

-----  
Par yapasdequoi

Pardon je me suis trompé la date.

Evidemment ça change tout.

Mais le code pénal reste valide, et vous ne pouvez pas récupérer le logement sans décision de justice si le locataire ne libère pas les lieux.

D'ici le 20 octobre, proposez au locataire de prendre un rendez vous pour l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

Ensuite, s'il n'a pas répondu, le 21 Octobre envoyez un huissier constater s'il est parti sans rendre les clés ou s'il occupe encore les lieux.

Selon le cas il vous dira quoi faire.

PS : C'est une procédure assez longue avec la trêve hivernale. Comptez environ 2 ans si locataire récalcitrant.

-----  
Par Lys 75

Merci pour votre réponse.

Oui Notre agence immobilier a aussi appelé pour l'état de lieux et ce locataire a répondu que " Ah je ne savais pas qu'il faut partir" alors qu'ils ont bien reçu AR de congé il y a 6 mois.

On est donc en train de parler de faire procedure à partir du cette date avec l'agence.

Nous avons déjà beaucoup parlé avec ce locataire, il y a 6 mois avant que nous avons envoyé ce congé.

Il a voulu acheter cet appart mais il ne peut pas payer la totalité. On n'est pas d'accord sur le prix etc, et on ne peut pas continuer de louer au loyer assez bas.

Nous avons bien dit à lui que c'est plus possible; et nous récupérerons cet appart. Il sait donc très bien tous les histoires.

Je voudrais vous poser une question si c'est bon idée d'écrire une lettre de demander de partir en moi même.

Nous avons vraiment besoin de cet appartement pour que nous vivons je voudrais écrire une lettre hors avocat/hors notre agence immobilier...

Pour bien savoir c'est un couple marié.

-----  
Par kang74

Non il n'est jamais conseillé de laisser des traces écrites pour trouver une issue amiable qui n'aggrave pas les choses . Mais il serait utile d'avoir leur version .

Par contre une chose m'interpelle : vous dites " ils" au pluriel ... C'est un couple de colocataire qui est titulaire du bail ?

-----  
Par yapasdequoi

Nous avons vraiment besoin de cet appartement pour que nous vivons je voudrais écrire une lettre hors avocat/hors notre agence immobilier...

Oubliez !

Si les locataires veulent rester vous ne pourrez pas les obliger, même avec une lettre personnelle.  
Et même vous risquez de vous "tirer une balle dans le pied" avec une lettre maladroite.