



Résiliation de bail pour reprise personnelle du logement

Par Visiteur

Bonjour,
suite à ma question du 5/03/2011 , concernant une résiliation de bail pour reprise personnelle du logement , vous m'avez répondu ce qui suit :
"Bonjour Madame

Citation :

Comment (modèle de lettre) et quand dois-je m'y prendre pour résilier ce bail ?

Vous ne pouvez donner préavis à vos locataires que six mois au moins avant l'expiration du bail autrement dit ce mois ci.

Pendant vous ne pouvez résilier le bail que pour l'un des motifs prévu par la loi à savoir:

- reprise du logement pour vous, votre conjoint ou votre partenaire ou votre concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, vos ascendants, vos descendants ou ceux de votre conjoint, de votre partenaire ou de votre concubin notoire.
- vente

Bien cordialement"

J'ai donc envoyé une lettre en recommandé avec AR à ma locataire dans les temps .

Ce recommandé vient de m'être retourné (15 jours après) pour NON RETRAIT par ma locataire qui ne donne plus signe de vie et qui ne me règle pas le loyer depuis 3 mois.

Y a-t-il ,aujourd'hui , une démarche à effectuer

qui me garantit la vacance de ce logement au 30/09/2011 (date de fin du bail).

Je vous remercie d'avance.

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour Madame

Etant donné que la locataire n'a pas retiré le recommandé, le congé ne lui a pas été notifié.

De ce fait vous devez faire appel à un huissier pour une signification à personne. L'huissier va remettre en mains propres votre demande de préavis à votre locataire.

Quant au non paiement des loyers vous avant d'assigner votre locataire en justice, lui envoyer, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, "une mise en demeure pour non paiement de loyer". De plus s'il y a une caution solidaire dans le contrat, avisez immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception cette caution de la défaillance du locataire dans ses paiements.

A l'issue du délai que vous aurez fixé pour la régularisation des paiements, si la locataire n'a pas agit vous pouvez saisir le juge d'instance pour demander la résiliation du contrat. Le juge pourra soit accorder des délais de paiement soit prononcer l'expulsion.

Dans ce cas le délai de grâce est souvent de 2 mois et ensuite l'huissier procède à l'expulsion.

En d'autres termes vous avez deux solutions:

- soit attendre que votre locataire quitte les lieux à l'issue du préavis en tenant compte du risque qu'elle ne le fasse pas et que dans ce cas la procédure d'expulsion sera compliquée en raison de la trêve hivernale
- soit entamer la procédure pour le recouvrement des créances avec le risque qu'elle régularise et qu'elle ne parte pas à l'issue du préavis ce qui nous ferait retomber sur la première hypothèse.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

a moins de 6 mois de la fin du préavis , est-il encore temps pour présenter mon préavis par un huissier..
Ma locataire n'étant pas dans le logement , depuis un mois , si l'huissier ne peut pas lui remettre le préavis en mains propres. Que se passera-t-il?

Merci pour votre réponse.
Cordialement.

Par Visiteur

Madame

Il est malheureusement trop tard pour envoyer le préavis puisque vous n'aviez que jusqu'à fin mars pour le lui notifier.
De ce fait la seule solution pour récupérer votre logement est la mise en ?uvre de la procédure de résiliation judiciaire pour non paiement du loyer.

Cordialement

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.
Comment mettre en oeuvre cette procédure de non-paiement si ma locataire me règle une "certaine somme" avant le 30/09/2011?
Je compte lui envoyer un 2ème recommandé , dès maintenant , dans lequel je mentionne la reprise du logement pour cause de restructuration et de gros travaux de mise aux normes.
Ce logement est très vétuste et dangereux.
Qu'en pensez-vous?
C'est une femme insolvable avec un jeune enfant , le plancher est prêt de s'effondrer , s'il arrive quelque chose , suis-je responsable ?
Ce n'est pas moi qui aie signé ce bail .

Je vous suis reconnaissante de me répondre très vite.
Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour Madame

Comment mettre en oeuvre cette procédure de non-paiement si ma locataire me règle une "certaine somme" avant le 30/09/2011?
Je ne vous cache pas que cela va être plus délicat car le juge va prendre en considération la situation de la locataire sa bonne volonté pour essayer de régulariser la situation et il risque de lui accorder des délais de paiement.

Je compte lui envoyer un 2ème recommandé , dès maintenant , dans lequel je mentionne la reprise du logement pour cause de restructuration et de gros travaux de mise aux normes.
Ce logement est très vétuste et dangereux.
Qu'en pensez-vous?
Malheureusement cette solution va vous obliger soit à diminuer le prix du loyer soit à la reloger.
En effet, si les travaux durent plus de 40 jours mais que le logement demeure habitable, vous serez contrainte de diminuer le prix du loyer. Vous ne direz elle ne paye pas donc cela ne change pas grand chose.
Si les travaux rendent le logement inhabitable, dans ce cas vous pouvez exercer votre droit de reprise mais sous certaines conditions.
Vous devez justifier d'une autorisation administrative attestant que le logement est devenu inhabitable et vous devez proposer à votre locataire un relogement temporaire ou définitif.

C'est une femme insolvable avec un jeune enfant , le plancher est prêt de s'effondrer , s'il arrive quelque chose , suis-je responsable ?
Ce n'est pas moi qui aie signé ce bail .
Comment avez vous eu connaissance de ce fait?

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,
encore merci pour votre réponse

C'est l'APL qui me verse 90% du loyer et ma locataire ne me paie pas le reste. Donc , je suppose qu'elle n'a pas de revenus.

En ce moment , je vide complètement l'appartement de dessous le sien, j'ai retiré les fausses cloisons , les faux-plafonds , tout ce qui cache les vrais murs et je me suis aperçue que la dalle entre les 2 appartements repose sur de vieilles poutres en bois pourri et bouffé par les termites.

Son plancher que je peux maintenant examiner par en-dessous , s'effrite et n'est pas fiable.

J'ai relu à fond le contrat de location qui a été signé avec une SCI. Il est prévu que je peux l'expulser au bout d'1 mois sans intervention d'autorité quelconque si elle ne paie pas sa part de loyer.

Pour votre information , sachez tout de même qu'elle est revenue hier habiter le logement. Comme c'est bizarre!

Je pense donc que je vais clotûrer ma question et tout simplement demander un rendez-vous avec un huissier pour conseil et avec tout document en main.

Salutations.
Cordialement.

Par Visiteur

Madame

En ce moment , je vide complètement l'appartement de dessous le sien, j'ai retiré les fausses cloisons , les faux-plafonds , tout ce qui cache les vrais murs et je me suis aperçue que la dalle entre les 2 appartements repose sur de vieilles poutres en bois pourri et bouffé par les termites.

Son plancher que je peux maintenant examiner par en-dessous , s'effrite et n'est pas fiable.

Je suppose que l'appartement se trouve dans un immeuble. Dans ce cas les travaux relèvent de la copropriété et non du seul propriétaire.

Si vous entreprenez les travaux du fait de leur durée vous serez contrainte de reloger votre locataire.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,
encore une fois merci pour vos conseils.

J'ai acheté cette maison de village divisée en 2 appartements (un au R-d-C et un à l'étage).

Celui du R-d-C était vacant et ma locataire habite celui de l'étage.

J'attendais la fin du bail (30/09/2011) et le départ de ma locataire pour entamer les gros travaux , c'est-à-dire tout casser , y compris la dalle entre les 2 appartements.

Aujourd'hui (21/04/2011), ma locataire n'a pas "reçu" ma lettre recommandée envoyée à temps (21/03/2011) et elle ne me paie pas sa part de loyer.

J'ai l'impression d'être dans une impasse.

Merci pour votre aide.

Par Visiteur

Bonjour Madame

J'ai acheté cette maison de village divisée en 2 appartements (un au R-d-C et un à l'étage).
Celui du R-d-C était vacant et ma locataire habite celui de l'étage.

Dans ce cas vous êtes bien responsable des travaux à entreprendre.

Aujourd'hui (21/04/2011), ma locataire n'a pas "reçu" ma lettre recommandée envoyée à temps (21/03/2011) et elle ne me paie pas sa part de loyer.

J'ai l'impression d'être dans une impasse.

Je comprends bien. Le mieux serait de ne pas la relancer sur le paiement du loyer et de saisir le juge afin de procéder à l'expulsion de cette dernière pour non paiement des loyers. Je sais que la situation n'est pas évidente et ce d'autant que l'on ne peut préjuger de la décision du juge qui risque de lui accorder des délais de paiement du fait de sa situation personnelle (mère célibataire et ressources insuffisantes).

cordialement