



Expulsion sans bail

Par mimi22

Bonjour,

Est-il possible d'expulser un locataire s'il n'y a pas de bail, alors que le loyer est payé tous les mois ?

merci

Par kang74

Bonjour

Pour quel motif ?

Un bail n'a pas besoin d'être écrit pour exister .

Si tous les mois une personne vivant dans votre logement paie un loyer, il est bien protégé, sauf preuve du contraire, par la loi 1989 .

Par mimi22

Merci pour vos réponses,

j'habite dans un logement qui appartient au secteur public (mairie).

J'ai reçu aujourd'hui une lettre disant

"suite à notre exécution du 6 avril 2023, vous n'avez toujours pas donné congé de votre logement, malgré le terme échu de votre bail depuis le 31 décembre 2023."

Je ne connais pas grand chose à la loi, mais mon loyer est payé depuis la fin du bail et je n'ai eu aucune relance.

On m'a proposé un rendez-vous dans 1 semaine pour organiser "au mieux" ma sortie.

J'aimerais tout de même me rendre à ce rendez-vous avec quelques arguments.

merci beaucoup

Par yapasdequoi

Il faudrait préciser la nature du bail (précaire ? logement de fonction ? logement social ?)
et l'historique : que s'est-il passé en 2023 ?

Par mimi22

J'y habite depuis 7 ans maintenant, et il n'y a jamais eu de problème, que ce soit au niveau du paiement, ou de tout autre aspect.

en 2023, après la réélection d'un nouveau maire, ils ont décidé de rendre tous les appartements aux personnes prioritaires (c'est-à-dire au personnel qui travaille pour la commune), mais ce n'est pas mon cas, malgré mon implication depuis des années dans cette commune.

Par kang74

Donc on vous a bien donné congé pour reprendre ce logement ou parce que vous ne pouvez plus y habiter ne remplissant pas certaines conditions.

Par de là, oui, si les choses ont été faites dans les règles en respectant un certain délai de préavis, on peut vous expulser .

Comme tout locataire en fait .

Par yapasdequoi

Relisez le bail.
il n'est apparemment pas soumis à la loi 89-462.
Si c'est un bail précaire, la commune peut le reprendre et l'attribuer à son personnel.
Et dans ce cas, le payement ne vous donne pas plus de droits d'y rester.

Consultez votre ADIL.

Par mimi22

Si je comprends bien, le fait de payer mon loyer APRÈS l'expiration de mon bail ne constitue pas un bail oral.

Par yapasdequoi

Il faudrait expliquer pourquoi la mairie écrit "terme échu de votre bail depuis le 31 décembre 2023"

Si le bail est terminé, le fait de continuer à payer ne vous donne pas un nouveau bail, ni un droit de rester.

Toutefois, la mairie ne peut pas vous expulser avant le 1er avril (trêve hivernale).

Par kang74

Euh non ...
J'ai bien dit " sauf preuve du contraire" .
Le fait de vous avoir donné congé avec un délai de prévenance prouve bien le contraire .
Vous êtes donc un habitant sans droit ni titre (et cela ne veut pas dire que vous pouvez y habiter gratuitement non plus)
Vous ne payez plus de loyer mais des indemnités d'occupation .
Et vous êtes bien expulsable .

Par janus2

Bonjour,
Pas très clair tout ça !
Si, comme le dit kang74, le bailleur a donné congé au locataire, pourquoi écrit-il :

"suite à notre exécution du 6 avril 2023, vous n'avez toujours pas donné congé de votre logement, malgré le terme échu de votre bail depuis le 31 décembre 2023."

Le bailleur attend un congé du locataire, donc il n'a pas lui-même donné congé !

Pourquoi le bail est-il échu depuis le 31 décembre 2023 ?

Par yapasdequoi

Est-ce une convention d'occupation précaire ? Certaines mairies utilisent ce dispositif pour les logements de fonction des gardiens ou enseignants.

Mais si le bail est expiré, le locataire n'a pas de congé à donner. Ce courrier est incompréhensible.

Par Isadore

Bonjour,

Sauf preuve contraire, les sommes versées par le locataire après la fin du bail sont des indemnités d'occupation, pas un loyer.

Le fait de rester dans les lieux après la fin du bail ne permet pas au locataire d'obtenir un bail oral sous prétexte qu'il verse quelque chose au bailleur. Un nouveau bail ne peut être formé qu'avec l'accord des deux parties. Hors ici la mairie n'a clairement pas envie de vous avoir pour locataire.

Dans l'hypothèse où votre bail a pris fin, notez que l'indemnité d'occupation dont vous êtes redevable peut être supérieure à l'ancien loyer. Il s'agit en effet d'indemniser le propriétaire pour le préjudice causé par l'occupation de son bien.

Pour le reste la situation n'est pas claire, faites examiner votre dossier par l'ADIL.

Je n'ai toujours pas compris s'il y avait eu un congé de la part de la mairie.

Par yapasdequoi

Si le bail est arrivé à sa fin légale, ou si la mairie a donné officiellement congé pour le résilier, elle n'a pas besoin de demander que le locataire donne son congé.

Cette situation n'est pas claire et les termes utilisés par la mairie ne sont pas nécessairement corrects.