



Occupation d'un bien après cessation du bail

Par Magnolia du jardin

Bonjour,

je suis propriétaire d'un petit appartement loué meublé, mon locataire me payant quand ça l'arrange j'ai donc décidé de mettre fin au bail, un congé lui a été remis par huissier pour lui demander de libérer le logement à date anniversaire.

Ce qu'il n'a pas fait malheureusement

Aujourd'hui on est à 5 mois d'impayés, et il occupe toujours les lieux où plutôt devrais-je dire il squatte les lieux !!

Mon bail stipule la phrase suivante : loyer - révision "En cas d'occupation des lieux après cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

Puis je savoir ce que cela signifie exactement??

D'avance merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette clause est inutile. Le bail n'a plus de portée contractuelle au delà de sa fin.

Vous devez maintenant saisir le tribunal pour

1/ constater la résiliation du bail

2/ demander l'expulsion de l'occupant "sans droit ni titre"

3/ fixer une indemnité d'occupation pour la période depuis la fin du bail.

4/ et toute demande de dommages et intérêts que votre avocat pourra vous suggérer.

A savoir : pour expulser réellement l'occupant et récupérer le logement, comptez environ 2 ans (trêve hivernale délai de procédure tousa etc)

Consultez un avocat dès que possible.

Par Magnolia du jardin

Merci beaucoup pour votre réponse !

J'ai recontacté l'huissier qui avait délivré le congé pour l'informer, il a fait le nécessaire puisque j'ai rdv le 12 décembre au tribunal.

Cependant dois je impérativement passer par un avocat dans ce cas ? Et si oui à combien cela va t il s'élever ? Car soyons honnête entre l'impayé du logement alors que le prêt coure toujours + les frais d'huissier... c'est moi qui ne vait plus savoir payer mon propre loyer !!!

Par yapasdequoi

Si vous voulez éviter de perdre du temps, l'avocat est utile !

Si le locataire est insolvable, il est important de pouvoir l'expulser au plus vite sans espérer beaucoup d'indemnités.

De plus vous ne savez pas dans quel état vous allez récupérer le logement si la situation s'envenime.

C'est ce qu'on appelle le risque locatif, hélas souvent sous-estimé.

Par Magnolia du jardin

Cela signifie que si il n'est pas solvable je "m'assois" sur le remboursement de sa dette ?

Je ne veux pas lui réclamer plus que ce qu'il me doit en soit mais la phrase qui est au contrat (à priori sans intérêt) m'aurait permis de lui faire peur.. tout du moins essayer :)

C'est beau d'investir pour mieux prévoir l'avenir, pour s'assurer un confort... Quand finalement au moment présent on se retrouve plus dans la m**** qu'autre chose, ça laisse à réfléchir !

Par yapasdequoi

Non cette phrase au contrat n'a pas de portée juridique. Si elle n'a pas fait peur jusqu'à présent, elle ne changera rien de plus.

Si le locataire n'est pas solvable ou n'a pas trouvé d'autre logement, il ne partira pas. D'autant plus que d'ici quelques semaines il est protégé jusqu'à fin mars.

Vous êtes tombé sur un os, la plupart des locataires sont corrects.

Consultez au moins un huissier ou encore :

SOS loyers impayés

Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer. Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

Par téléphone 0 805 160 075

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

Par Magnolia du jardin

En 4ans il avait toujours était correct jusqu à cette dernière année où il s'est mis à payer à sa guise et à adopter la politique de l'autruche !

Yapasdequoi.. en tout cas merci beaucoup pour tous ces précieux renseignements :)

Par Nihilscio

Bonjour,

Cela signifie que si il n'est pas solvable je "m'assois" sur le remboursement de sa dette ?

On ne tond pas un ?uf.

C'est beau d'investir pour mieux prévoir l'avenir, pour s'assurer un confort... Quand finalement au moment présent on se retrouve plus dans la m**** qu'autre chose, ça laisse à réfléchir !

En effet.

Il n'existe pas de placement sans risque sauf le livret A ou les assurances-vie en euros. Le risque de l'investissement locatif est que le locataire ne paie pas son loyer. Il faut l'envisager avant de se décider à investir.

Il existe des assurances garantissant les impayés de loyer.

En matière de placement, il y a une règle d'or : ne pas mettre tous ses ?ufs dans le même panier. Si vous n'avez pas un capital suffisant pour acheter au moins cinq logements loués à cinq locataires différents, il est imprudent d'investir dans l'immobilier locatif physique. Il existe un autre mode d'investissement dans l'immobilier : les SCPI.

En-dehors de l'immobilier existent les actions cotées en bourse qui présentent peu de risque si l'on s'en tient aux « valeurs de père de famille » et présentent le grand avantage d'une très grande liquidité.