



Convocation tribunal pour désordre de mon locataire

Par Claude24

Bonjour,

Un avocat mandaté par la copropriété m'attaque au tribunal

Mon locataire, un peu handicapé, loge dans un garage ne m'appartenant pas, alors qu'il a un appartement au deuxième.

Sa femme, y vit seule.

Il a tiré une rallonge électrique depuis l'appartement jusqu'au garage pour alimenter la tv, le frigo, ect...

La copropriété m'attaque pour faire serrer ce désordre au tribunal et me demande une indemnité 1500? conjointement au titre de l'article 700.

Je signale que malgré mes demandes répétées et une lettre recommandée non retirée, rien n'y fait

Je précise que j'ai contacté une assistante sociale pour l'aider à trouver un appartement lui correspondant

J'habite à 700 kms et je compte demander 2500? d'indemnités pour préjudice moral, financier et matériel, vu que je suis entrepreneur et que je devrai me présenter au tribunal. (transport, logement...)

Que pensez-vous de mon affaire

Merci de vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans cette situation, un avocat vous sera fort utile, voire indispensable.

Votre locataire est auteur de nuisances, y compris d'infractions au règlement de copropriété.

Il occupe aussi sans droit ni titre un garage dont il peut être expulsé d'un jour à l'autre.

Ce locataire est-il sous tutelle ?

Leur couple est-il marié ?

Le propriétaire du garage squatté vous a-t-il contacté ? a-t-il porté plainte ?

Le syndicat doit réagir, ne serait-ce que pour se couvrir en cas de sinistre (incendie, accident de personne, etc) car ce garage n'est pas destiné à servir à autre chose qu'y stationner un véhicule.

On suppose (espère ?) que le locataire est également assigné pour cesser l'usage abusif de ce garage.

La copropriété vous signale les désordres et vous n'avez pas fait d'action pour les stopper.

Dans un tel cas vous pouvez résilier le bail pour "motif légitime et sérieux" : avez-vous engagé cette démarche ?

Lui chercher un autre logement est tout à votre honneur, mais ne suffira pas à attendrir un juge qui doit aussi préserver les droits des autres copropriétaires.

Par Claude24

Mon locataire est suivi par une assistante sociale, il a déjà refusé 2 appartements.

Sa femme vit dans l'appartement au 2^{ème}

Le propriétaire du garage est de connivence puisqu'il encaisse le loyer en liquide tous les mois

Je lui ai demandé plusieurs fois de débrancher la rallonge électrique en vain et même la lettre recommandée (depuis le début de la procédure), n'a pas été retirée

A ce jour, je n'ai pas résilié le bail pour cause de désordre à la copropriété. pensez-vous que le juge va me le demander ?

Merci de votre aide

Par CToad

Bonjour,

quelle est la date du bail ?

vous avez ici les motifs et surtout les modalités de résiliation de bail. Attention à bien les respecter pour ne pas vous mettre dans les ennuis.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=>

Cordialement,

Par Isadore

Bonjour,

A ce jour, je n'ai pas résilié le bail pour cause de désordre à la copropriété. pensez-vous que le juge va me le demander ?

C'est l'un des enjeux de cette procédure. Le juge va trancher en fonction des demandes de la copropriété.

Si la situation est récente, l'on ne peut vous reprocher d'en être resté aux mises en demeure. Si la situation dure depuis un an ou deux, vous risquez d'être condamné pour votre inaction.

Par CToad

Pas sur. Claude n'est pas resté inactif :

"Je signale que malgré mes demandes répétées et une lettre recommandée non retirée, rien n'y fait" ==> à voir s'il a des preuves, comme les recommandés non retirés non ouverts

Si on est loin de la fin du bail - 6 mois, il ne peut pas faire grand chose pour le moment, à part effectivement des courriers pour faire cesser les désordres.

Par Claude24

J y avais pensé, le problème c'est que le couple à plus 75 ans

Et de plus c'est à Toulon dans le Var et les expulsions sont très très difficile

Un ami huissier m avait dit qu à la fin d une procédure gagnée pour une expulsion d'une famille qui vivait dans un garage, le prefet n'ordonne pas l expulsion par la police vu qu'il n'y a pas de quoi reloger

Et si je fais l'avis de résiliation de bail, ça fera rire le juge et les locataires....

Par Claude24

Je viens de regarder mon bail sous SCI,

Il est de décembre 2004 donc si mes calculs sont bons, la possible résiliation du bail était 6 mois avant décembre 2024!!!!

Par yapasdequoi

Le bail a été renouvelé par périodes de 6 ans (SCI). La prochaine échéance est 2028.

Et vu leur âge (et leurs ressources ?) ils peuvent être protégés ce qui implique une obligation de relogement.

Mais ce locataire peut aussi réintégrer son appartement : il n'est pas du tout en situation de précarité dans ce garage. Sauf s'il est sous tutelle, il est responsable de ses actes et des nuisances qu'il occasionne.

Vous n'avez pas précisé s'il est sous tutelle ni si le couple est marié.

Avez vous consulté un avocat ?

Par Claude24

Il est suivi par une assistante sociale mais pas sous tutelle

Il a déjà refusé 2 logements
Oui, ils sont mariés
Je n'ai pas les finances pour payer un avocat

Par Claude24

Ce que je ne comprends pas, c'est pourquoi l'avocat de la copropriété et de fait le juge, n'attaque pas le bailleur du garage
C'est lui qui est à l'origine du trouble
Il suffirait de résilier le bail du garage

Par yapasdequoi

Sans connaître le détail du dossier, c'est difficile de commenter.
Que vous reproche-t-on exactement?
Et vous dites "le bailleur du garage" : il a donc un bail pour ce garage ?

A mon avis vous devriez quand même pouvoir demander au juge la résiliation du bail du logement que vous lui louez.
Dans ce cas, même si le juge ne prononce pas l'expulsion, il peut accorder un "maintien dans les lieux" avec des conditions à respecter.
Une personne ne devient pas subitement intouchable à 65 ans.

D'autre part s'il cause un préjudice à la copropriété, il peut être condamné à des dommages et intérêts.
Et si vous vous êtes condamné par sa faute, vous pourriez vous retourner contre lui ensuite.