



Comment peut-on expulser cette locataire, quel recours?

Par poor woman

Je suis propriétaire et retraitée depuis juillet 2023. J'ai un F3, avec 2 chambres et loué une chambre à une femme de 62 ans depuis juillet 2022. Elle touche 1600 euros (salaire) tous les mois sans aller au travail soit disant pour des problèmes de santé.

- bail de chambre meublée terminé fin mai 2023. Refusée de partir.
- L'audience a eu lieu février 2024- Jugement de Tribunal rendu mi-avril 2024 : dissolution du bail.
- août 2024 fin de délai de commandement de quitter les lieux
- Notification envoyée au Préfecture 94 depuis août, pas de réponse jusqu'à fin octobre.
- La Préfecture a convoqué cette locataire pour l'investigation le 15 Novembre. Sous-entendu lui accorde à séjourner chez moi pendant la trêve hivernale!

Qu'avez-vous de solution pour changer l'avis de la Préfecture ?- Est-ce qu'il y a un autre recours pour l'expulser ?

Cette locataire est une malade psychique obsessionnelle de la propreté. Elle gaspille l'eau potable de façon incroyable. Deux à trois fois PAR SEMAINE, elle lave des vêtements par série de 3: une machine pour 1-2 T-shirt de couleur claire, une 2ème machine pour un vêtement de couleur sombre et une 3ème machine pour un drap de lit ! Par le prétexte que sa peau est fragile. Puis en même temps laver les sous-vêtements avec 3-4 bassines d'eau chaude! Je suis retraitée depuis juillet 2023. Depuis qu'elle est chez moi il est arrivé plusieurs fois en hiver, quand je rentrais du travail à l'époque , il n'y avait plus d'eau chaude pour ma douche. A elle seule, elle a épuisé un ballon d'eau chaude de 150 litres !!!

J'ai reçu un rappel de régularisation par le syndic avril 2024 pour une surconsommation d'eau de 244 mètre cubes (équivalent à 4 piscines de 60 mètres cubes) à cause d'elle. J'ai dû payer 1100?. Or, ma consommation d'eau habituelle est autour de 35-45 mètres cubes/an.

En plus, tous les 2 mois en moyen je paye encore 260? EDF, bien qu'il ne fasse pas froid mais pour réchauffer le ballon d'eau tous les soirs ceci coûte très cher pour moi, une retraitée. Dès qu'il fasse froid, dans sa chambre au lieu de se couvrir ou mettre une couverture pour dormir, elle laisse le chauffage allumé 24h/24, 7j/7 avec la fenêtre entrebâillée

Sans parler quand elle a la flemme d'aller acheter à manger elle se sert de mes nourritures sans scrupule. Elle est une parasite!
Le pire c'est qu'on habite dans le même appartement. Elle m'a harcelé moralement et m'a menacé physiquement de façon quotidienne.

M'AIDER, M'AIDER svp Cordialement,
poor woman

Par Nihilscio

Bonjour,

Le but de ce forum n'est pas de se substituer à un tribunal, nous n'allons pas juger votre locataire.

Vous avez une décision de justice qui prononce la fin du bail et vous permet de demander l'expulsion de la locataire désormais sans droit ni titre.

L'expulsion se fait selon les modalités inscrites dans le code des procédures civiles d'exécution que le commissaire de justice que vous avez missionné pourra vous expliquer.

Vous ne pouvez pas obliger le préfet à prêter le concours de la force publique, c'est à sa discrétion.

Eventuellement si le refus de ce concours vous semble abusif, vous pourrez engager la responsabilité de l'État en vue de d'être dédommagée financièrement. C'est à confier à un avocat mais c'est prématuré.

Comme en dispose l'article L416-6 du code des procédures civiles d'exécution, il est sursis aux expulsions entre le 1er novembre et le 31 mars à moins que le relogement de la personne à expulser ne soit assuré dans des conditions suffisantes.

Par Isadore

Bonjour,

Etant donné que cette personne est entrée légitimement dans les lieux, elle est protégée par la trêve hivernale. L'expulsion n'est possible que si elle a une solution de relogement.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34736#:~:text=La%20tr%C3%AAve%20hivernale%20s%27applique,avoir%20lieu%2C%20elle%20est%20report%C3%A9e.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34736#:~:text=La%20tr%C3%AAve%20hivernale%20s%27applique,avoir%20lieu%2C%20elle%20est%20report%C3%A9e.[/url]

Ce n'est pas le préfet qui lui accorde ce droit, c'est la loi.

Ce qui devrait être possible, puisqu'elle est solvable, est de demander une lourde indemnité d'occupation et une obligation de quitter les lieux sous un délai raisonnable avec une astreinte financière quotidienne.

A voir avec votre avocat s'il est possible de réunir des preuves pour déposer plainte pour le harcèlement ou les menaces.

Pour la nourriture, il existe des dispositifs permettant de sécuriser frigo et placards. Contraignant, mais bon...

Pour la lessive, à voir si vous ne pouvez pas "verrouiller" le compteur électrique et couper sélectivement l'électricité de la machine ce qui empêchera cette dame de la faire tourner.

Par cgravedoctor

J'ai soumis votre question à ChatGPT. Comme toujours il y a à boire et à manger dans ses réponses. C'est surtout une sources d'idées à explorer car votre problème n'est pas simple, donc sa solution va nécessiter un peu de travail et d'imagination de votre part. Voici donc la réponse du chat :

Votre situation est complexe et nécessite une approche stratégique. Voici des conseils pour agir face à cette situation, qui implique des droits et des obligations spécifiques en France, notamment dans le cadre de la trêve hivernale et des procédures d'expulsion :

1. Demander une intervention rapide de la Préfecture

Communication écrite et preuves : Envoyez une lettre recommandée avec accusé de réception à la Préfecture pour expliquer votre situation, en insistant sur les points suivants :

Les nuisances causées par la locataire (gaspillage d'eau, usage excessif d'électricité, comportement harcelant et menaçant).

Les impacts financiers graves pour vous, une retraitée, qui ne pouvez plus supporter ces charges.

L'urgence de son départ, en précisant que sa présence met en péril votre tranquillité et votre santé mentale.

Fournissez les preuves suivantes :

Copie du jugement du tribunal.

Relevés de consommation d'eau et d'électricité avant et après son arrivée.

Déclarations écrites sur ses comportements (harcèlement, menaces, etc.).

Certificats médicaux (si applicable) indiquant un impact sur votre santé.

Appel ou rendez-vous avec la Préfecture : Demandez un entretien en expliquant votre cas. Insistez sur la gravité de votre situation, surtout si elle menace votre sécurité ou votre santé.

2. Faire reconnaître le trouble à l'ordre public

Si les comportements de votre locataire (menaces physiques, harcèlement moral) deviennent insupportables :

Plainte pour menaces ou harcèlement :

Déposez une plainte auprès de la police ou de la gendarmerie. Apportez des témoignages ou des preuves si possible

(SMS, enregistrements, témoins).

Ces éléments peuvent appuyer une démarche de reconnaissance d'un trouble à l'ordre public, ce qui accélère parfois les expulsions.

Appel à un huissier : Si possible, faites constater par un huissier certains de ses comportements (gaspillage, nuisances).

3. Demander une dérogation à la trêve hivernale

Dans des situations graves, il est possible d'obtenir une dérogation à la trêve hivernale si :

L'occupation met en péril la santé ou la sécurité du propriétaire.

Des troubles graves de voisinage ou à l'ordre public sont constatés.

Vous subissez un préjudice financier disproportionné (prouvez-le avec factures, charges, etc.).

4. Alerter les associations ou médiateurs

Certaines associations ou services locaux peuvent vous aider :

ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement) : Ils peuvent conseiller sur vos droits et démarches spécifiques.

Médiateur local : Il peut intervenir pour trouver une solution plus rapide ou apaiser les tensions.

5. Protégez-vous personnellement

Si vous craignez des agressions physiques, informez immédiatement la police en cas d'incident.

Essayez de limiter les interactions avec elle pour éviter l'escalade des tensions.

Installez une serrure ou un verrou pour protéger vos biens (nourriture, objets personnels).

6. Recours juridique supplémentaire

Avocat : Consultez un avocat spécialisé en droit locatif ou en expulsion. Il peut vous aider à :

Accélérer l'exécution du jugement d'expulsion.

Obtenir des indemnités pour les frais excessifs engagés.

Référé d'urgence : Dans des cas exceptionnels, un référé d'urgence peut être envisagé pour obtenir des mesures provisoires rapides.

Conseils pratiques

Tenez un journal quotidien de ses comportements et nuisances (dates, descriptions, impacts).

Regroupez tous les documents et preuves nécessaires pour soutenir votre dossier.

En résumé, concentrez-vous sur la mobilisation de la Préfecture en insistant sur l'urgence et les nuisances graves, tout en protégeant vos droits et votre sécurité. Si la Préfecture ne répond pas, envisagez de faire appel à un avocat pour un référé d'urgence ou une procédure accélérée.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il aurait été possible de la faire expulser par l'huissier entre aout et octobre 2024.

Qu'avez-vous engagé à cette période ?

Si la force publique a refusé d'intervenir, vous allez devoir patienter.

En effet c'est impossible pendant la trêve hivernale, sauf si les faits de violence ou de harcèlement amènent une condamnation à un éloignement.

Limitez vos charges avec les dispositifs proposés, mais ceci ne vous libèrera pas avant le 1er avril 2025.