



Locataire ne veut pas partir

Par Joulieu

Bonjour

Dans le cadre de mon métier d'infirmier, j'ai eu l'occasion de m'occuper d'une patiente sur du long terme. Cette dame qui vivait avec sa fille était sur le point de se retrouver à la rue. Ayant récemment rejoint un cabinet plus grand dans une ville voisine, j'avais l'intention de vendre mon cabinet qui ne me servait plus. Un petit appartement à l'étage était également présent. Croyant bien faire et ayant l'impression de bien connaître ma patiente, je lui ai proposé de louer l'appartement.

Même si j'ai été un peu trop bon, j'ai eu la clairvoyance de tout faire dans les règles : Bail, loyer en adéquation avec le prix du marché (pris en charge par les différents prestations et directement versés sur mon compte)

Mon comptable a même eu l'intelligence de me faire diminuer la durée du bail (durée du bail : un an) en invoquant un motif de reprise professionnel. Comme conseillé et voyant que la situation commençait à perdurer (et mon bien se dégrader), j'ai notifié à ma locataire que je souhaitais mettre fin au bail deux mois avant l'expiration pour cause d'événements réalisés (Je souhaite vendre)

Or par le biais de son avocat, ma locataire m'a stipulé que ce motif n'était pas légitime.

J'ai donc invoqué le fait que j'avais besoin de reprendre le cabinet (je l'aurais fait si cela m'avait permis de rompre le bail)

Même son de cloche de la part de son avocat

J'arrive à ma question : Dans quelques jours le bail d'un an arrivera à échéance, et ma locataire refuse de quitter les lieux (elle a même fait une déclaration d'insalubrité à la mairie, mais ça c'est un autre problème) Que va devenir ce bail ? il va automatiquement passer sur 3 ans le délai normal ?

Je précise que je continue de recevoir l'APL directement sur mon compte le temps que la mairie rende sa décision sur l'état de salubrité (je ne suis pas inquiet, elle m'a détruit l'appart mais il est sain) et que j'aimerais pouvoir mettre rapidement fin à cette situation

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer ce bail selon l'article 11 peut être contesté.

Quel est cet événement précis qui détermine votre reprise et la fin du bail ?

(exemple : mise à la retraite, retour d'expatriation, etc)

Si c'est juste votre décision, ce n'est pas légitime.

Il faudra donc après mise en demeure de quitter les lieux par courrier RAR ou huissier, saisir le tribunal judiciaire.

Le juge tranchera, soit en votre faveur et le locataire devra quitter les lieux, soit en la faveur du locataire et le bail sera requalifié à durée indéterminée de 3 ans, et vous devrez ensuite donner congé conformément à l'article 15.

NB : Cette personne a-t-elle plus de 65 ans ? si oui consultez la loi de 89 sur le locataire protégé....

Par kang74

Bonjour

Je n'ai pas compris le bail que vous avez signé pour quel type de bien (meublé, vide , etc)

On ne s'improvise pas bailleur : avant de vouloir donner congé il faut savoir si votre bail est valable par rapport au bien

loué pour savoir quand vous pouvez le faire .
Si le logement est loué vide, il n'y a pas de bail d'un an ..

Vous louez à un particulier pas à une entreprise, la reprise professionnelle n'existe pas .

Et surtout si c'est dans le but de vendre on n'y est pas du tout
on ne fait pas "ploum ploum qu'est ce que je vais choisir comme motif" .. Cela se justifie soit par le fait que vous habitez vous ou un proche le bien, soit par le fait que vous vendiez réellement le bien (si vous voulez le vendre vide il faut l'informer du prix pour qu'elle fasse une proposition ou pas)

De plus avant de louer on réfléchit suivant l'age de la personne aux eventuelles difficultés si elle est protégée par la loi .

Un peu de lecture qui me semble necessaire :<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Par yapasdequoi

En effet l'article 11 est très délicat à mettre en oeuvre. Ce n'est pas un "bail à durée déterminée" qu'on peut résilier pour un oui ou pour un non.

Article 11

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément à l'article 17-1.

Par Joulien

Merci à tous pour vos réponses

Pour compléter

Le bien loué est un bien vide et ma locataire a moins de 65 ans

J'avais justement lu le dossier que vous avez ajouté @kang74

Je m'étais basé sur cette article

" la durée peut être inférieure à 3 ans (ou 6 ans), mais d'au minimum 1 an, si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Exemple : retraite qui oblige le propriétaire à reprendre son logement.

Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail."

Mais effectivement à la lecture du commentaire de @yapasdequoi je comprends que mon motif peut paraître que peu légitime pour prétendre à "récupérer mon bien"

En effet, rapatrier mes activités dans le cabinet n'est pas incompatible avec l'utilisation du logement par la locataire.

Je ne veux pas faire d'esclandre, surtout que contrairement à beaucoup de cas, je continue d'être payé des loyers. Je n'ai pu qu'à attendre deux ans de plus et prier pour que mon bien ne se détériore pas

Merci pour vos explications qui m'ont bien fait comprendre la situation

Par janus2

Bonjour,

Avant tout, la volonté de vendre le logement n'est pas un motif valable pour un bail sous article 11. Les seuls motifs valables sont ceux de reprise pour habiter suite à un évènement prévu (mise à la retraite, retour d'expatriation, etc).

Et comme le précise l'article, le motif précis doit figurer au bail, donc qu'avez-vous fait figurer sur ce bail comme motif ?

Par yapasdequoi

Bonjour janus2.

A la lecture de son dernier post, j'ai cru comprendre que Joulieu abandonne son bail "article 11" et se range à la législation 89 classique (durée 3 ans renouvelables).

Dans ce cas, il serait utile de le confirmer au locataire, qui pourrait demander au tribunal des dommages et intérêts pour congé illégal et pressions injustifiées....

Par Joulieu

Re bonjour à vous

J'avais notifié dans le bail que la durée serait réduite à un an en cas de nécessité pour moi de devoir utiliser à nouveau le cabinet comme lieu d'exercice. Cette clause semble illicite finalement

A l'origine, j'avais besoin de vendre ce bien mais voulant proposer une solution à ma patiente, je me suis dit que je le revendrais un an plus tard. Je lui avais expliqué les choses clairement. J'avais notifié le bail réduit justement au cas où elle ne partirait pas d'elle même. Elle m'avait promis de profiter de cette année pour se remettre à flots.

Même si je n'ai pas le couteau sur la gorge financièrement, j'ai toujours besoin de vendre ce bien

Si ma locataire veut se retourner contre moi j'assumerais pleinement mes erreurs même si je suis dépité de la tournure que prends le service que j'ai voulu rendre. Mais je comprends parfaitement que la fierté et la loi sont deux choses différentes

Par janus2

J'avais notifié dans le bail que la durée serait réduite à un an en cas de nécessité pour moi de devoir utiliser à nouveau le cabinet comme lieu d'exercice. Cette clause semble illicite finalement

Je vous le confirme, ce motif n'est pas valable. Vous devez avoir un motif de reprise pour habiter, pas pour exercer...

Par yapasdequoi

j'ai toujours besoin de vendre ce bien

Vous pouvez dès à présent donner un congé pour vendre selon l'article 15 de la loi de 89, même si c'est très en avance. Ce congé prendra effet pour la date de fin légale des 3 ans du bail requalifié.

Par Joulieu

Merci janus pour vos précisions

Bon finalement, c'est moi qui vais me retrouver attaqué pour clause illicite , congés illégal et pressions injustifiées

Plus pour couronner le tout, un petit arrêté d'insalubrité, l'injonction de la reloger et l'impossibilité de vendre le bien.

D'ailleurs à ce sujet, pouvez-vous me rassurer ? J'ai effectué tous les travaux de rénovation du bien (cabinet et appartement) il y'a dix ans, factures à l'appui à l'occasion de l'achat de la maison et justement de la séparation de "l'activité commerciale" et du logement. Cela sera opposable à la plainte de la locataire pour insalubrité ? J'ai également l'état des lieux de sortie de mon ancien locataire où tout est okay. Je suppose que les experts savent faire la différence entre l'insalubrité d'un bâtiment et la dégradation mais je commence à m'inquiéter.

Elle ne me laisse plus entrer dans l'appartement mais un de mes homologues infirmiers (oui oui, j'ai arrêté de la prendre en soin, mais) m'affirme que le logement est très dégradé

De plus, puis-je porter plainte pour démarches abusives ? ou vous me conseillez de ne pas aller plus loin ?

On apprend de ses erreurs et on ne s'improvise pas bailleur effectivement.

Merci beaucoup encore une fois

Par kang74

L'état d'insalubrité ce n'est pas elle qui le décide ... mais l'ARS .

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158

[/url]
Donc qu'importe que ce logement ait été loué en bon état.

Elle a quand même un sacré profil cette personne !

Une " victime" de sa fille, de son propriétaire (qui lui loue un logement insalubre !!) et qui a l'habitude vu qu'elle a déjà un avocat .

Peut être contacter la fille serait une bonne chose ...

Par yapasdequoi

Non, vos factures de travaux ne font pas foi, ni l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

Par contre l'état des lieux d'entrée est opposable au locataire actuel pour déterminer ce qui relève de son éventuel manque d'entretien ou de dégradations du bien.

Ne tentez pas des démarches hasardeuses, alors que vous êtes en tort avec votre bail illégal.

La locataire a vraiment déposé une "plainte pour insalubrité" ? C'est surprenant surtout si elle a un avocat ...

Plus d'infos ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158

[/url]

Par kang74

Elle ne me laisse plus entrer dans l'appartement

Elle sera bien obligé si vous décidez de certains travaux

Le cadre avant (histoire d'éviter de tendre le baton):

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699

[/url]

Je vous conseille de vous protéger en voyant aussi un avocat .

J'anticiperai le fait qu'elle vous cause encore bien des problèmes, légalement ...

Par yapasdequoi

Dans un tel cas d'opposition du locataire, le bailleur devra se limiter aux travaux imposés par l'arrêté ou l'injonction de l'administration.

S'il se lance dans des travaux divers, non obligatoires, il y a risque que soit le locataire refuse l'accès, soit les considère comme abusifs.

Par kang74

C'est pour cela que je joins le cadre des travaux s'y rapportant et les diligences à faire pour que le locataire n'ait pas à refuser .

Mais je suis d'accord avec vous que le contexte impose la prudence, et l'oeil vigilant d'un avocat .

Surtout si la dame a rendu son logement insalubre pour mettre en cause son propriétaire, le tout en moins d'un an .

Par yapasdequoi

Tout à fait.

D'ailleurs a-t-il été fait un état des lieux d'entrée ?

En l'absence d'un tel document, le logement est réputé avoir été donné au locataire en "bon état" à son arrivée ...

Par Joulieu

Merci pour vos réponses nombreuses et de qualité

Je vais prendre un avocat.

Voici les précisions.

Je dois plaider coupable, j'avais conscience que la dame en question était "difficile" le maire de la commune n'en peut plus de toutes ses "requêtes ". J'ai voulu jouer un peu les sauveurs quand tout le monde s'acharnait contre elle.

J'ai bien un état des lieux très bon signé de sa part.

Concernant "la plainte" c'est en fait une démarche entreprise par le CCas sous l'impulsion de son avocat.

Je n'en suis pas certain mais cet avocat proviendrait des consultations "gratuites" offertes par la commune.

Joli travail du ccas qui au demeurant ne l'a pas orienté vers l'obtention d'un logement social.

Ça arrange un peu tout le monde de me laisser gérer le problème.

Étant bien informé par certains membres de l'équipe municipale, cette démarche est parvenu jusqu'à mes oreilles.

En tout cas, je suis rassuré, cela à l'air de n'être que des menaces et un moyen pour rester dans le logement.

Je vous tiendrais informé de la suite.