



Congé pour reprise au locataire aux retards fréquents de paiement

Par Anabell

Bonjour

Mon locataire habite depuis un an mon logement en location.(bail non meublé de 3 ans).Tous les mois il faut "pleurer" pour avoir le loyer- parfois j'attends plusieurs mois sans paiement- et il n'a jamais dénié fournir une assurance habitation du logement. Je souhaite à présent récupérer mon appartement pour un membre de ma famille. Le locataire en place est informé de mon souhait de récupérer le logement et a dit qu'il partira d'ici quelques mois mais je n'ai pas bien confiance.

Faut-il forcément passer par la voie d'un huissier de justice et est-ce que ces motifs seraient suffisants pour l'expulser ?
Merci par avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour

Avant de penser à une expulsion il faut déjà une mise en demeure pour les impayés.

Et en parallèle donner congé mais choisir le motif : impayés ou reprise.

Et le congé ne peut être donné que pour la date d'échéance.

Un huissier peut vous aider à le faire en conformité avec la loi.

Par Anabell

Merci. Mais est-ce que je peux faire seule la mise en demeure et ensuite assigner le locataire devant le tribunal ou bien l'acte d'huissier est-il obligatoire ? Forcément sans GLI je suis coincée.

Ayant déjà demandé conseil à un huissier, d'après lui le motif "retards fréquents du paiement des loyers" et assurance habitation non fournie" est léger pour prévoir une expulsion!

Par LaChaumerande

Bonjour

J'ai eu à faire expulser un locataire qui ne payait plus du tout ses loyers. 2 ans de procédure, avec avocat et compagnie (il faut dire que ni l'agence mandataire ni l'avocat n'ont été très réactifs). Il faut aussi compter avec la trêve hivernale. Bref.

"retards fréquents du paiement des loyers" et assurance habitation non fournie" est léger pour prévoir une expulsion !
Je lui donne raison.

Je souhaite à présent récupérer mon appartement pour un membre de ma famille.
Ce motif me semble être plus solide

Le locataire en place est informé de mon souhait de récupérer le logement et a dit qu'il partira d'ici quelques mois mais je n'ai pas bien confiance.

Informé comment ? Dans les formes par LRAR en tenant compte de la date de la signature du bail ou verbalement ?

Par CToad

Bonjour

Euh le bail n'a qu'un an ? C'est bien non meublé ? Dans ce cas vous ne pouvez mettre fin au bail avant deux ans, sous réserve d'avoir signifié un non renouvellement de bail valide au moins six mois avant la date anniversaire du bail.

Regardez attentivement les sites comme l'anil, l'Adil ou les .gouv

Un exemple :

<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/location-vide/fin-du-bail/>

Pour le moment vous êtes dans une démarche amiable avec le locataire c'est à dire qu'il accepte de partir pour vous faire plaisir, en connaissance ou pas de ses droits, avec ou sans négociation. Il serait dommage d'envoyer un huissier et de montrer officiellement que vous souhaitez violer ces droits.

Donc aujourd'hui huissier pour commandement de payer, courrier d'avertissement de respecter les dates de versement des loyers, voire saisie sur revenus là encore si les conditions sont réunies mais pas pour congés ou alors en précisant bien que celui ci ne prend effet que dans deux ans.

Et oui il faudra un motif valide et véridique voir le lien de l'anil.

Cordialement

Par Anabell

Merci pour les réponses très utiles. Je ne vais pas tenter de l'expulser alors mais lui rappeler ses devoirs oui ! et par voie d'huissier il vaudrait mieux car on n'est pas sorti de l'auberge s'il reste encore 2 ans ! Quant à lui signifier son congé, qui prendra effet dans 2 ans s'il ne souhaite pas partir du logement avant, j'ai meilleur temps de lui donner en main propre contre récépissé car il ne récupère pas ses lettres recommandées.

Par yapasdequoi

Comme déjà dit la première étape n'est pas une expulsion.

Il faut commencer par le recouvrement, puis le congé avec un motif SOIT la reprise SOIT les impayés, mais vous ne pouvez pas donner congé pour 2 motifs différents.

Lire ici comment faire :

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

La remise du congé par huissier est la plus fiable et évite une confrontation.

Pour le recouvrement, il y a une procédure simplifiée (si la dette est inférieure à 5000 euros) par huissier également.

[url=https://www.justice.fr/notice/idtdb066-dette-loyer-charges-locataire-ancien-locataire-pr%C3%A9judice-inf%C3%A9rieur-%C3%A9gal-5000-euros]https://www.justice.fr/notice/idtdb066-dette-loyer-charges-locataire-ancien-locataire-pr%C3%A9judice-inf%C3%A9rieur-%C3%A9gal-5000-euros[/url]

Si les impayés persistent, tout est expliqué ici jusqu'à l'expulsion. MAis comme déjà dit également, la procédure est longue et nécessite un avocat.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272[/url]

Voilà vous avez toutes les infos, mais ne mélangez pas tout : le recouvrement, le congé, et l'expulsion sont des étapes distinctes avec des règles légales à respecter.