



## Problème location bail

-----  
Par jason78

Bonjour,

Nous avons loué un appartement a une personne schizophrène qui provoque souvent des troubles du voisinage(il est dangereux pour lui même ainsi que pour son environnement proche).

Le bail de cette personne a été renouvelé récemment par tacite reconduction.

J'aimerais savoir comment faire pour l'expulser et récupérer l'appartement s'il vous plait?

Faut- il attendre la fin du bail et ou est ce qu'il y a une autre procédure?

Merci d'avance

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si le bail a été renouvelé récemment et que vous ne voulez pas attendre la prochaine échéance en donnant congé pour motif réel et sérieux, il va falloir demander la résiliation judiciaire du bail.

Il va vous falloir un avocat et un dossier solide démontrant les troubles de voisinage :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31522>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31522  
[/url]

Attention, vous ne devez surtout pas invoquer l'état de santé de votre locataire, dont vous ne connaissez de toute façon pas le détail.

il est dangereux pour lui même

De même ceci ne vous regarde pas, à proscrire absolument dans le cadre de la procédure.

Il vous en tenir strictement au fait qu'il cause des nuisances. Le fait que votre locataire soit atteint d'un handicap est plutôt de nature à lui permettre d'obtenir des délais. Et il ne faut pas prendre le risque d'utiliser des arguments discriminatoires (au sens légal) pour tenter de faire résilier un bail.

Si votre locataire est sous protection juridique (tutelle ou curatelle), cela risque de rajouter une couche de complexité.

Si vous louez en meublé avec un bail d'un an, il vaut sans doute mieux donner congé et attendre la prochaine échéance du bail, vu les délais de la procédure.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce une location vide ou meublée ?

Cette personne est-elle sous protection (tutelle/curatelle)?

Quelles preuves des nuisances avez-vous ?

Les loyers et charges sont-ils payés sans retard ?

Vous avez éventuellement possibilité de résilier le bail par la voie légale prévue dans la loi 89-462, "motif légitime et sérieux" avant de vous lancer dans une procédure éventuellement hasardeuse.

La santé de la personne ne vous regarde pas, et ce n'est en aucun cas un motif à faire valoir pour résilier le bail. Il faut rester factuel (constat d'huissier, témoignages, PV de la police, etc)

-----

Par jason78

Bonjour yapasdequoi et merci pour votre message. Oui il est bien sous curatelle et c'est une location vide. Malheureusement je n'ai aucune preuve,sauf un locataire qui s'est fait agressé mais qui n'a pas voulu porter plainte. Pour résilier le bail pour motif légitime et sérieux,je suppose qu'il faut attendre l'échéance du bail et respecter un délai de préavis non?

-----  
Par yapasdequoi

Sans aucune preuve factuelle des nuisances, vous n'avez aucun motif pour résilier, même à l'échéance.  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[url]

Vous pouvez en attendant envoyer un courrier RAR au locataire lui rappelant ses obligations comme notamment de respecter la tranquillité dans l'immeuble, mais sans porter d'accusation sans preuve.

-----  
Par Burs

Bonjour,  
avez vous des enfants ?

-----  
Par jason78

Merci Isadore pour votre réponse.Donc dans tout les cas je dois attendre l'échéance du bail et respecter un délai de préavis c'est bien ca???

Vous dites que si il est sous curatelle cela risque de rajouter une couche de complexité? Pouvez vous développer car il est bien sous curatelle.

Comment peut il obtenir des délais ?

Officiellement il n'a pas le statut d'handicapé.

-----  
Par jason78

Pourquoi cette question et quel est le rapport Burs??

-----  
Par Burs

il est possible de résilier un bail pour y mettre un de vos enfant, mais il faut qu'il y reste quelques temps et que ce soit sa résidence principale.

-----  
Par yapasdequoi

Le congé pour reprise doit également être justifié.

Et si contesté par le locataire, il faudra bien fournir les justificatifs au juge.

En fait on n'a pas saisi votre problème : un voisin a été bousculé, mais ne veut pas porter plainte. C'est tout ?

Ou alors vous voulez virer ce locataire sans raison avouable ?

-----  
Par jason78

Bonjour Burs et merci pour l'info.

-----  
Par jason78

Oui yapas de quoi,un voisin a été bousculé et ne veut pas porter plainte.

Je comprends pas trop votre commentaire et ces accusations "Ou alors vous voulez virer ce locataire sans raison avouable ?

non je ne veux pas l'expulser sans raison ,je pense que le motif est légitime et sérieux non?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Pour résilier la bail pour raison sérieuse et légitime il faut apporter des preuves. Vous dites vous-même n'en avoir aucune. Le voisin agressé ne veut pas déposer plainte. Comment allez-vous justifier de la validité du congé devant le tribunal si le locataire la conteste ?

-----  
Par yapasdequoi

Imaginez que le voisin a menti ... Rien ne vous prouve que ses accusations sont exactes.

-----  
Par jason78

Bonjour Nihilscio et merci pour votre réponse.  
En effet c'est compliqué sans preuve factuelle.  
Est ce qu'il y a une autre solution, comme récupérer l'appartement pour y faire des travaux ou loger des proches?

-----  
Par jason78

je comprends yapasdequoi, effectivement c'est un peu bancal juridiquement . C'est pour cette raison que je suis venu sur ce forum. Je cherche une solution légale a ce problème.

-----  
Par yapasdequoi

Pour le moment il n'y a pas de problème !

-----  
Par jason78

ben si yapasdequoi, il y a des problèmes justement? comment pouvez vous dire qu'il n'y a pas de problème?

-----  
Par yapasdequoi

ok.  
Donc décrivez précisément le problème et les preuves de ces problèmes.

Si c'est seulement "le voisin m'a dit que ..."  
il n'y a pas de problème.

-----  
Par Isadore

Vous ne pouvez pas expulser votre locataire pour une querelle de voisinage.

Et le voisin qui prétend avoir été bousculé ne peut pas vous demander de vous substituer à la police ou à la justice.

Vous pourriez, et dans certains cas devriez, agir contre un locataire causant des troubles de voisinage de manière récurrente.

Officiellement il n'a pas le statut d'handicapé.  
"Handicapé" n'est pas un statut officiel qu'on estampille sur la personne. Cela correspond à un état de santé qui limite significativement les activités d'une personne ou sa capacité à s'insérer dans la société.

Une personne sous curatelle a de bonnes chances d'être handicapée, cela indique une altération importante de l'état de santé.

La curatelle rajoute de la complexité parce qu'en pratique une personne handicapée est plus difficile à expulser qu'une

personne bien portante, et qui dit curatelle dit personne protégée. Pour trouver un nouveau logement le curateur doit faire intervenir le juge des tutelles. C'est une bonne raison de demander des délais pour surseoir à l'expulsion.

Votre locataire est peut-être un individu détestable ou instable qui s'est disputé avec ses voisins. Mais pour le moment rien ne vous prouve qu'il a fait quelque chose qui mérite qu'on le prive de son logement.

-----  
Par jason78

écoutez yapasdequoi, il y avait des témoins et la police s'est rendu sur place, c'est pas suffisant?

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous une trace écrite de ces faits ?

-----  
Par Nihilscio

Un incident, c'est un peu léger.

-----  
Par jason78

Merci Isadore pour votre réponse mais le voisin ne me demande pas de me substituer à la police, c'est juste un état de fait.

Je ne veux pas le priver de son logement mais trouver la meilleure solution pour lui et les autres.

-----  
Par jason78

non yapasdequoi je n'ai pas de traces écrites de ces faits.

-----  
Par yapasdequoi

Compte tenu des informations fournies, la meilleure solution est de lui laisser son logement actuel.

Selon l'article 6 de la loi 89-462

Le bailleur est obligé :

()

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement

Vos moyens d'action concernant des nuisances hypothétiques sont donc limités.

Vous pouvez toutefois comme déjà dit lui envoyer un courrier RAR pour lui rappeler ses obligations selon l'article 7 de la loi 89-462 :

Le locataire est obligé :

()

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

Mais vous n'avez pour le moment aucun motif légal pour résilier le bail.

-----  
Par jason78

ok yapasdequoi et merci pour votre réponse

Bonne journée à vous.