



Locataire en cours d'expulsion plus visiblement plus présent

Par Steevou

Bonjour,

C'est le ça de mes parents. Leurs locataires sont expulsés du logement, la décision du juge est faite et ils ont 2 mois pour partir avant intervention de la force public. Mais voilà il semble qu'ils ne soient plus dans le logement, mes parents ne les voient plus (c'est la maison voisine) et même le facteur n'arrive pas à leur donner des recommandés. D'où la question, peut-on constater rapidement qu'ils ont abandonné la maison avec un huissier et récupérer le bien.

Notre crainte étant qu'ils jouent la montre puisque après 2 mois, pour faire intervenir les forces de l'ordre c'est une décision du préfet avec potentiellement 2 mois de délais en plus ce qui nous amène a la trêve hivernale.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Commencez par faire constater l'abandon du logement par un huissier.

Par Steevou

Oui mais s'il le constate est ce qu'on peut récupérer immédiatement la maison vu que les locataires sont expulsés.

Par yapasdequoi

L'huissier constate l'abandon et fait l'inventaire des biens personnels du locataire (c'était un logement loué vide ou meublé ?).

Ensuite vous pouvez reprendre le logement.

Ce n'est pas une expulsion, c'est un abandon.

Par yapasdequoi

Plus d'infos ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32305]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32305[/url]

Par Steevou

Merci pour votre retour. La maison était louée vide.

Et ça serait un abandon (si avéré) suite à une expulsion. Mais malgré la décision de justice on doit attendre qu'ils rendent les clés. C'est pourquoi si on peut constater l'abandon et récupérer la maison dès le soir ça serait génial.

Par yapasdequoi

Soit vous attendez... soit vous demandez un huissier de procéder à la procédure Beteille.

Si c'est bien un abandon, il faudra quand même laisser au locataire le temps de récupérer ses meubles (1 mois sauf erreur... pas le soir même !)

L'autre option c'est de demander la force publique, mais l'avez-vous fait suite au jugement ?

Par yapasdequoi

Voici le déroulement de la procédure d'expulsion

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

Il n'est pas prévu d'attendre que le locataire rende les clés"

Par Nihilscio

Bonjour,

La procédure Bêteille, inscrite dans le code des procédures civiles d'exécution sous les numéros L142-1 et L142-2, implique la présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution. Ce n'est pas exactement le concours de la force publique, mais cela s'en approche.

Par yapasdequoi

J'ai identifié 2 voies possibles :

- la procédure Beteille si (et seulement si) c'est bien un abandon
- la procédure d'expulsion qui consiste à faire exécuter le jugement

Il ne faut pas confondre les 2 approches, mais l'une comme l'autre nécessite une action du propriétaire qui n'est certainement pas "attendre que le locataire rende les clés"

Par Steevou

Franchement vos réponses ne sont pas claires. L'huissier nous a indiqué ce que j'ai mis dans la description du cas. Il est passé signifier l'ordre d'expulsion aux (plus) locataires et ils ont 2 mois pour partir, donc on attend bien les clés... Sauf donc cas d'abandon ou l'huissier doit venir constater. Mais s'il y a encore 1 mois de délai ça n'a pas de sens.

Je m'excuse, j'ai un ton assez cru, du fait que cette situation est pesante. En effet mes parents doivent habiter cette maison qui est de plein pied puisque ma mère a des difficultés à monter des marches et ceci, ils l'ont prévu depuis 20 ans en construisant cette maison sur le terrain voisin de leur maison actuelle.

Par yapasdequoi

Si vous lisez bien le lien concernant la procédure d'expulsion, vous lirez :

"Généralement, le locataire a alors 2 mois pour quitter le logement (mais le juge peut avoir réduit ou supprimé au locataire de mauvaise volonté).

Durant le délai qui lui est accordé pour quitter le logement, le locataire peut saisir le juge de l'exécution pour lui demander un délai supplémentaire "

Et au bout des 2 mois (étape 6) ... ou plus si le juge l'a accordé :

À l'issue du délai laissé au locataire pour quitter le logement, un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) doit procéder à son expulsion.

Connaissez vous la date de fin du délai ?

Quand on loue son bien, il y a fréquemment des aléas et il est conseillé d'anticiper. Pour récupérer un logement loué, surtout en cas d'impayé ou autre complication, la moyenne constatée est de 2 ans.

Par Nihilscio

La loi protège le domicile et le logement occupé par un locataire dont la procédure d'expulsion est en cours reste son domicile tant que le locataire n'a pas été effectivement expulsé ou tant qu'il n' a pas remis le logement en possession de son propriétaire. La procédure d'expulsion est complexe et prend du temps. C'est ainsi et l'on n'y peut rien.

Il faut commencer par tenter d'obtenir le départ du locataire sans employer la force. Ce n'est qu'après deux mois de refus de partir constaté par huissier que vous pourrez demander le concours de la force publique.

Si vous avez de bonnes raisons de penser que le locataire a abandonné le logement, ce qu'il faut faire est un constat d'abandon comme prévu dans le code des procédures civiles d'exécution.

Par Steevou

Tout ce que vous me dites est ce que j'ai mis dans mon premier commentaire.
Ma question était juste est-ce que si on constate l'abandon par un huissier, dans les 2 mois suivant la notification d'expulsion au (plus) locataire on peut reprendre le bien immédiatement.

Par yapasdequoi

Lisez le lien que j'ai fourni précédemment. La procédure Beteille ne sera pas forcément plus rapide que celle qui est déjà en cours.

Connaissez vous la date de fin du délai ?

Par Steevou

La date est au 20 août

Par yapasdequoi

Donc d'ici là, vous n'avez intérêt à rien faire de plus. Au 20 août vous aviserez.

Par Nihilscio

Le 20 août est dans plus d'un mois. C'est la date à partir de laquelle le concours de la force publique peut être demandé, mais sans garantie qu'elle l'accorde. Ce n'est pas la date jusqu'à laquelle l'occupant détient un titre l'autorisant à habiter le logement. Le contrat de location a été résilié. L'occupant est sans droit ni titre. Si son départ est avéré, le propriétaire est en droit de reprendre possession de son bien.

Comme il semble que l'occupation du logement ait cessé, il y a lieu de demander sans attendre à un huissier de constater l'abandon. Ce sera tout de même gagner un mois. En pratique l'huissier devra demander un concours de la force publique mais simplement pour assister à l'ouverture du logement et constater son abandon, non pour expulser l'occupant manu militari et ce peut très bien se faire avant le 20 août. Ce peut même se faire alors que le bail n'a pas été résilié.

Par yapasdequoi

En lisant cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32305]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32305
[/url]

Il n'est pas évident que ce soit plus rapide que de demander l'expulsion par la force publique le 21 août ...

en résumé :

- constat de l'abandon
- requête au juge
- ordonnance d'expulsion
- signification

puis :
Lorsque le locataire ne conteste pas l'ordonnance dans le mois qui suit sa signification, vous devez par la suite charger un commissaire de justice de la reprise des lieux.