

Fin de bail, problèmes, expulsé?

Par **Bo**, le 19/01/2007 à 18:11

Bonjours à tous,

je vous écrit suite à un petit soucis avec mon propriétaire en cette fin de bail meublé.

Début octobre, j'envoie une lettre de congé à mon propriétaire pour le 1er février, respectant les 3 mois de préavis. Une semaine plus tard, suite à imprevu et erreur de ma part, je m'aperçois que je prefererais fortement quitter mon logement le 1er mars. J'appelle donc mon propriétaire pour l'informer et savoir si c'était possible et si ça ne le gênais pas trop. Il n'avais pas encore trouver de successeur ni même passé une annonce. Il me dis donc que cela ne lui pose aucun problème, qu'il en prend note. Je lui dis que je renvoie une lettre de congé en recommandé pour le mois de mars, il me dis que ce n'es pas la peine et fini par m'en convaincre.

Jusqu'a ce que je reçoive mardi 16 janvier une visite de sa part m'annoncant fermement que je dois quitter les lieux le 1er fevrier sans faute. (il aurais un locataire pour le 1er, mais résidant sur place, je n'ai assisté à aucunes visites...) Je lui dis que ce n'est pas possible car je ne serais pas prêt, que je n'ai rien trouvé etc... et aujourd'hui dans la boîte aux lettres, le recommandé avec A/R le notifiant, ainsi qu'un rendez-vous le 31 à 14h pour état des lieux... problème, je travaille le mercredi à 14h moi...

Bref, je fais quoi? je n'ai pas l'intention de quitter le 1er février, parce qu'à cette saison il fait froid la nuit dehors.... je ne vais pas céder à ce coups bas, me précipiter et me retrouver dehors à squatter à droite à gauche...

Légalement, je suis conscient d'être en porte à faux, moralement je pense être dans mes droits...

si je résiste j'usqu'au 1er mars, je risque quoi? je veux pas non plus être délogé par les forces de l'ordre, ni y perdre des plumes...

Par **OLIV316**, le 19/01/2007 à 20:56

Je ne voudrait pas te sapper le moral mais tu est dans le pétrain

ton propriétaire a très bien pu trouver un locataire sans lui faire visiter quand bien même ... s'il na pas de locataire tu lui a notifié ton départ pour le 1er février en LETTRE RAR

et là tu te mets dedans .. de nos jours ne jamais faire confiance lorsqu'il s'agit d'argent et toujours confirmer par ECRIT

[quote="Bo":242zo36g] [b:242zo36g]que je prefererais[/b:242zo36g] fortement quitter mon logement le 1er mars[/quote:242zo36g]
humm trop conditionnel tu veux ou tu veux pas

[quote="Bo":242zo36g] J'appelle donc mon propriétaire pour l'informer et savoir si c'était possible et si ça ne le gênait pas trop. Il n'avais pas encore trouver de successeur ni même passé une annonce. Il me dis donc que cela ne lui pose aucun problème, qu'il en prend note. Je lui dis que je renvoie une lettre de congé en recommandé pour le mois de mars, il me dis que ce n'es pas la peine et fini par m'en convaincre.
fauf[/quote:242zo36g]

grave erreur ...sans preuve écrite celà va être dur de prouver son accord

[b:242zo36g]faute de négociation possible [/b:242zo36g] :
je te dirais bien de faire la sourde oreille le 1er février et de ne pas libérer les lieux sache que tu te mets hors la loi mais que durant l'hiver les expulsions n'ont pas lieu pour cause de trêve hivernale , et que celà prend du temps et de l'argent de monter une procédure (j'en ai fait les frais en tant que proprio)

c'est pas bien mais si ce que tu dis est vrai que ton propriétaire t'a donné son accord puis à changé d'avis ... c'est un prêt pour un rendu

:oops:

nb : ceci n'est pas un avis de juriste et n'engage que moi Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **20/01/2007** à **10:00**

Bonjour,

Je suis plutôt d'accord avec les observations d'OLI316 (mais pas juriste non plus).

Il me semble avoir déjà écrit, dans une autre file et pour un autre motif : "[b:shjib5f3]ne faites jamais confiance à quelqu'un que vous ne connaissez pas[/b:shjib5f3]" (j'ajouterais volontiers : "même ceux que vous connaissez, y compris vous-mêmes", mais ça c'est un autre problème...).

Et "toujours se faire confirmer les bonnes nouvelles par écrit", "les écrits restent, les paroles s'envolent".

Bref, c'est d'autant plus dommage que vous vous êtes astreint à un délai de préavis de 3 mois, alors qu'en matière de bail meublé, le locataire bénéficie d'un préavis d'un mois seulement. C'est le proprio qui est seul astreint à un préavis de 3 mois.

Effectivement, la trêve hivernale d'une part, et les délais d'action d'un bailleur feront qu'en principe vous serez parti avant, puisque, normalement, après la date fatidique, le bailleur doit d'abord vous faire parvenir une mise en demeure (non suivie d'effets) de déguerpir avant de pouvoir aller voir le juge.

Vous risquez donc quand même de recevoir la visite d'huissiers (ils n'en seront pas encore à l'expulsion ou à la saisie des meubles)(remarquez que, pour un meublé, une saisie de

meubles pourrait être intéressante à suivre..)

En revanche, si vous avez versé une caution, vous risquez d'avoir du mal à la récupérer, parce qu'évidemment, vous verserez scrupuleusement et ponctuellement le loyer du mois complémentaire (avec traces du versement : idéalement, envoi du chèque en LR avec AR en présence de deux témoins, y inclus l'examen du chèque et de son placement dans l'enveloppe).

En tout cas, vous lui écrivez d'urgence en LR/AR en lui rappelant "sèchement" votre conversation téléphonique du tant, lui rappelant son accord verbal pour une libération de l'appartement fin février, que - par chance - cette conversation a eu lieu, de votre côté, en présence d'un témoin qui pourrait, le cas échéant, confirmer la teneur de la conversation, que vous vous en tenez donc à cet accord et que, par conséquent, le RDV du 31 est sans objet. Cela dit, si votre bailleur dispose d'un double des clés, pas impossible qu'il rentre quand même dans l'appartement le 31... Donc, prenez vos précautions...
Cela dit, vous saurez maintenant qu'un congé est, en principe, irrévocable.

Par **Bo**, le **22/01/2007** à **16:48**

;)

Merci de vos réponses! Image not found or type unknown

Je suis un peu dans le pétrain, j'en ai bien conscience, m'enfin bon je suis tétu et je vais

(presque) pas me laisser intimider. Image not found or type unknown

[quote:2704m6n1]humm trop conditionnel tu veux ou tu veux pas[/quote:2704m6n1]

Oui c'est conditionnel, parce que je partirais le 1er mars au plus tard vu la situation! (et je serais parti le 1er sans cette histoire sans conditions)

.je vais essayer de me bouger, faire le nécessaire pour partir avant, disons le 15/02 mais en aucun cas je ne pourrais quitter les lieux le 1er février!!! je préférerai quand même "rester" jusqu'au 1er mars...

[quote:2704m6n1]Bref, c'est d'autant plus dommage que vous vous êtes astreint à un délai de préavis de 3 mois[/quote:2704m6n1]

A la signature du bail, le propriétaire m'avait demandé si je préférais un préavis de 1 ou 3 mois, à notifier sur le bail, et que ce préavis était valable pour les deux partis. craignant la possibilité pour lui de me mettre dehors en un mois, j'ai choisi 3. Vous avez dit dommage??

[quote:2704m6n1]le bailleur doit d'abord vous faire parvenir une mise en demeure[/quote:2704m6n1]

C'est fait!! reçu aujourd'hui. Il me dit donc de bien vouloir déguerpir à la date, qu'il va saisir un huissier afin de faire respecter la procédure. Il me dit aussi que "chaques jours de dépassement sera considéré en astreinte et facturé et je vous demanderais des dommages et intérêt." Concrètement ça signifie quoi? Simple tentative de déstabilisation? ça commence à

m'irriter...

Précision à savoir, pour l'anecdote, je loue ce logement depuis deux ans et n'ai jamais eu d'eau potable, juste une eau trouble au robinet provenant d'un forage à 53mètre sous la maison, quand ce n'est pas carrément des nappes de boues, des fois, après de grosses précipitations... ça ne me dérange pas, d'autres prestations me font fermer les yeux sur cet inconvénient, mais légalement ça passe? Genre si je me retrouve devant le tribunal un jour, si ça peut jouer en ma faveur...

Par **OLIV316**, le **22/01/2007** à **21:54**

;)

[quote="Bo":k0ls3zip]Merci de vos réponses! 

[quote:k0ls3zip]le bailleur doit d'abord vous faire parvenir une mise en demeure
[/quote:k0ls3zip]

[quote:k0ls3zip]C'est fait!! reçu aujourd'hui. Il me dis donc de bien vouloir déguerpir à la date, qu'il va saisir un huissier afin de faire respecter la procédure. Il me dis aussi que "chaques jours de dépassement sera considéré en astreinte et facturé et je vous demanderais des dommages et interet." Concrètement ça signifie quoi? Simple tentative de déstabilisation? ça commence à m'irriter...[/quote:k0ls3zip][quote:k0ls3zip]

il peut le faire, et va le faire, le risque se limite à mon avis à vos 2 mois de caution que vous ne reverrez jamais car il les gardera pour couvrir les frais d'huissier et les indemnité d'occupation

CONSEIL quite à continuer à se mettre hors la lois, ne payez pas le mois de février !!!
l'huissier va venir faire une mise en demeure, vous avez ensuite un délais pour exécuter cette mise en demeure, puis le temps va passer et vous allez quittez le logement ça métonnerais que celà aye plus loint.

Mais ATTENTION cela n'engage que moi et sachez que vous n'êtes effectivement pas dans votre droit mais que le risque reste limité à vos 2 mois de cautionn, si vous opter pour cette option dites leur adieux c'est clair !!!

[quote="Bo":k0ls3zip]

Précision à savoir, pour l'anecdote, je loue ce logement depuis deux ans et n'ai jamais eu d'eau potable, juste une eau trouble au robinet provenant d'un forage à 53mètre sous la maison, quand ce n'est pas carrément des nappes de boues, des fois, après de grosses précipitations... ça ne me dérange pas, d'autres prestations me font fermer les yeux sur cet inconvénient, mais légalement ça passe? Genre si je me retrouve devant le tribunal un jour, si ça peut jouer en ma faveur...[/quote:k0ls3zip]

:twisted:

oui mais c'est trop tard pour le dire il aurait fallu lui faire une mise en demeure  ou au

moins lui signaler par écrit ce dysfonctionnement

Par **Bo**, le **23/01/2007** à **18:33**

:wink:

merci oliv' Image not found or type unknown

je n'ai qu'un seul mois de caution, c'est un meublé.

:?

Donc il faut que je m'attende à la visite d'un huissier? Quelle joie! Image not found or type unknown

Je n'aime pas les histoire mais j'aime pas non plus me laisser prendre pour une truffe, et vu sa démarche je ne suis pas prêt de payer mon loyer au 1er février si je ne suis pas sur de finir le mois!

Je réglerais mes dettes à la remise des clefs et il peut faire ce qu'il veut en attendant. Il serait possible par exemple qu'il débarque le 31 à 14h avec un huissier...

[quote:1i6nzlax]oui mais c'est trop tard pour le dire il aurait fallu lui faire une mise en demeure ou au moins lui signaler par écrit ce dysfonctionnement[/quote:1i6nzlax]

C'est fait il y à déjà longtemps, constat d'expert, mise en deumeure pour l'eau mais aussi pour une fuite dans le toit dans la pièce principale ou l'on récoltais quelques litres à chaques pluies. ça à duré un an. Puis suite à ça, il s'est subitement activé pour réparer le toit, et pour installé 2filtres à 10€ pour l'eau qui n'ont pas arrangés grand choses. J'ai laissé tombé ensuite.

Bon, bin j'ai plus qu'a attendre la suite!

Par **OLIV316**, le **24/01/2007** à **20:42**

bon courage