



Expulsion d'un locataire (ou occupant) défaillant

Par **dumultien**, le **03/04/2008** à **14:36**

Je suis propriétaire bailleur d'une maison située dans l'Eure, dont la gestion a été confiée à une agence immobilière de la région d'Evreux. Les locataires exercent tous deux une activité professionnelle, et sont a priori solvables. Cependant, les loyers impayés (et indemnités d'occupation) atteignent aujourd'hui près de 20.000 euros !

Cette maison fait l'objet d'un bail contenant une clause résolutoire. Malheureusement l'agence a mal fait son travail, et n'a fait délivrer aucun commandement de payer visant cette clause résolutoire avant l'expiration du bail. Elle s'est contentée de faire signifier par huissier, en septembre 2006, un congé pour motif légitime et sérieux, invoquant la réitération de loyers impayés. Aux termes de ce congé, le bail était censé expirer le 31 mars 2007, et les locataires considérés dès lors comme occupants sans droit ni titre.

Malgré ma demande, l'agence n'a engagé aucune procédure depuis ce congé, et a d'ailleurs reconnu par écrit n'avoir rien entrepris dans ce sens.

Cependant, un avocat que je viens de consulter à ce sujet prétend que le congé de 2006 n'a aucune valeur juridique, que les "occupants" sont en fait restés des locataires, et que le bail est de fait tacitement reconduit. Il me conseille de résilier d'urgence le mandat de gestion que j'ai confié à l'agence, et de faire délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire. Est-ce vraiment encore possible ?

J'avoue être surpris. Ne dois-je pas plutôt me retourner contre l'agence, avant de prendre à ma charge une procédure en recouvrement et expulsion qui sera longue et coûteuse ?

Je remercie par avance toute personne qui pourra me conseiller efficacement sur ce que je dois entreprendre pour faire valoir mes droits.