



locataires partis sans prévenir

Par **sisi07**, le **20/09/2011 à 19:29**

bonjour, mes locataires n'ayant jamais payés leurs loyers (9mois), j'ai enclenché une procédure d'expulsion c'est à dire une assignation pour novembre. Cependant, je viens de me rendre compte qu'ils ont déménagé sans me prévenir (il y a un mois d'après les voisins, ce qui correspond à la date de reçu de l'assignation). J'ai reçu de la CAF, un courrier me disant qu'ils avaient changé de département, c'est comme ça que je m'en suis rendu compte. Le problème est qu'ils sont partis avec les clés sans états des lieux donc que le bail continu, faut il que je fasse venir un huissier pour constater l'appartement vide (j'ai vérifié)? De plus, je ne comprends pas puisque le compteur EDG n'est pas coupé, il n'y a rien de logique ?? La boite aux lettres est remplis de factures. Ainsi, je n'ai pas de loyers et pas de locataires mais je ne peux pas louer !! Je rêve !!

Par **Domil**, le **20/09/2011 à 19:32**

Oui, vous devez faire intervenir un huissier pour entrer et faire l'EDL.

[citation]De plus, je ne comprends pas puisque le compteur EDG n'est pas coupé, il n'y a rien de logique ?[/citation] EDF laisse l'accès à l'énergie en cas de résiliation de l'abonnement, c'est normal.

[citation]Ainsi, je n'ai pas de loyers et pas de locataires mais je ne peux pas louer !! Je rêve !![/citation]ce sont les risques inhérents à la location

Par **janus2fr**, le **21/09/2011 à 08:17**

[citation]EDF laisse l'accès à l'énergie en cas de résiliation de l'abonnement, c'est normal. [/citation]

Et c'est le propriétaire qui risque de devoir payer...

Pour la procédure de reprise du logement, voir :
<http://www.anil.org/?id=9696>

Par **Christophe MORHAN**, le **21/09/2011 à 09:26**

la procédure de reprise issue de la loi BETEILLE va être malheureusement inutile ici car l'assignation est déjà délivré et que l'audience est en novembre, cela allongerait votre procédure et augmenterait très largement son coût.

vous n'avez plus qu'à attendre ou exposez des frais lourds pour introduire une demande additionnelle qui suppose que la partie adverse soit présente ou qu'une nouvelle assignation lui soit délivrée, perte de temps et d'argent ou de saisir le JEX une fois jugement rendu pour demander la suppression du délai de 2 mois de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991.

prévenez votre huissier et patientez.

Par **Domil**, le **21/09/2011 à 12:10**

Je ne suis pas tout à fait d'accord car là, il y a une preuve que les locataires ont abandonné les lieux (lettre de la CAF), donc pas besoin de constat pour ça.

Amha, ce n'est qu'une simple application de l'Article 14 de la loi de 89

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

[citation]Et c'est le propriétaire qui risque de devoir payer... [/citation] non, pas si l'abonnement est résilié. C'est un risque que prend sciemment EDF pour ne pas avoir à gérer les ouvertures rapides. Donc si pour des travaux, il doit prendre un abonnement à son nom, il suffira de faire faire le relevé

Par **Christophe MORHAN**, le **21/09/2011 à 16:11**

Je suis du même avis mais l'assignation étant déjà délivrée pour un autre motif, la partie adverse risquant fortement de ne pas être présente à l'audience en novembre car visiblement partis définitivement, la demande nouvelle devra être soumise par voie d'huissier à la partie adverse donc frais supplémentaires, renvoi.... au final du temps perdu, donc le mieux malheureusement est d'attendre ET de garder sous le coude par le biais d'attestation, courrier, la preuve du départ, si par bonheur la partie adverse se présente sinon, le bailleur prend son mal en patience

Par **Domil**, le **21/09/2011 à 16:23**

Certes, mais il doit se désister de l'instance en résiliation du bail, il ne conserve que la partie en action de paiement, si tant qu'il ait pensé la faire en même temps que la procédure en vue de la clause résolutoire en résiliation du bail pour non paiement, non ?

Ainsi, il garde son instance en cours tout en pouvant récupérer son logement

Par **Christophe MORHAN**, le **21/09/2011** à **21:20**

peut être mais c'est multiplier des frais pour au final gagner quoi, 15 jours, on peut faire beaucoup de choses y compris dans le cadre de la nouvelle assignation demander la suppression du délai de 2 mois, le prononcé d'une astreinte pour la remise des clefs.

Par **sisi07**, le **01/10/2011** à **17:17**

Effectivement, j'ai décidé d'attendre l'assignation d'expulsion du tribunal en novembre car ce sera aussi simple et pas plus long. Non seulement, le bail sera résilié mais en plus je conserve l'action de paiement. Merci à tous.

Par **Christophe MORHAN**, le **01/10/2011** à **19:52**

[fluo]/[fluo]Vous pouvez récupérer plus vite votre logement suite à la légalisation du PV de reprise par la loi BÉTEILLE, ce dispositif est passé inaperçu, les professionnels s'étant focalisés sur la procédure de reprise des logements abandonnés prévus à l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989.

parlez en à votre huissier. Cela pourra vous être utile si l'adversaire est absent à l'audience, dans ce cas là inutile de faire état du départ de votre locataire, votre demande ne pourrait être prise en compte.

DECRET DU 10/08/2011

LEGALISATION DU PV DE REPRISE

l'article 21-1 de la loi du 9 juillet 1991 est désormais ainsi rédigé :

"Les dispositions des articles 20 et 21 ne s'appliquent pas en matière d'expulsion. Toutefois, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion peut procéder comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 pour constater que la personne expulsée et les occupants de son chef ont volontairement libéré les locaux postérieurement à la signification du commandement prévu à l'article 61 et pour procéder à la reprise des lieux".

Il convient de délivrer le commandement d'avoir à quitter les lieux (art. 191 du décret de 1992), puis immédiatement après, de pénétrer dans les lieux dans les conditions de l'art. 21 de la loi de 1991 afin d'établir un PV de reprise, conforme aux dispositions de l'art. 208-2 du décret de 1992.

Cette façon de faire est validée par l'art. 208-3 du décret de 1992 qui prévoit :

"Dans le cas prévu au 1° de l'article 208-1, le procès-verbal de reprise des lieux peut être

dressé avant l'expiration du délai fixé dans le commandement d'avoir à libérer les locaux

Article 199

L'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations d'expulsion qui contient, à peine de nullité :

1° La description des opérations auxquelles il a été procédé et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire ;

2° La désignation de la juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives aux opérations d'expulsion.

Le procès-verbal est signé par toutes les personnes mentionnées au 1°. En cas de refus de signer, il en est fait mention.

Article 208-1 Créé par Décret n°2011-945 du 10 août 2011 - art. 9

Pour l'application des dispositions de l'article 21-1 de la loi du 9 juillet 1991, l'huissier de justice chargé de l'exécution procède aux opérations de reprise des lieux :

1° Lorsqu'il constate que la personne expulsée et les occupants de son chef ont volontairement libéré les lieux postérieurement à la signification du commandement prévu à l'article 61 de la loi du 9 juillet 1991 ;

2° Lorsqu'il est autorisé par décision de justice passée en force de chose jugée à reprendre des locaux abandonnés, dans les conditions prévues par les articles 1er à 8 du décret n° 2011-945 du 10 août 2011 pris pour l'application de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Article 208-2 Créé par Décret n°2011-945 du 10 août 2011 - art. 9

L'huissier de justice chargé de l'exécution dresse un procès-verbal des opérations de reprise des lieux dans les conditions prévues par l'article 199 qu'il signifie conformément aux dispositions de l'article 202.

Article 208-3 Créé par Décret n°2011-945 du 10 août 2011 - art. 9

Dans le cas prévu au 1° de l'article 208-1, le procès-verbal de reprise des lieux peut être dressé [fluo]avant l'expiration du délai fixé dans le commandement d'avoir à libérer les locaux[/fluo].