



## Récupération logement après départ à la cloche de bois

Par **TDAUM**, le **28/11/2015** à **12:07**

Depuis un an mes locataires sont partis sans laisser d'adresse, j'ai fait constaté par huissier le départ "à la cloche de bois", la maison est complètement vide. Toutefois je ne peux pas récupérer mon bien car l'huissier fait durer le "plaisir". Comment faire pour forcer l'huissier à saisir la justice pour que ce dossier connaisse une issue favorable ? Merci de vos réponses, je commence vraiment à désespérer !

Par **catou13**, le **29/11/2015** à **17:51**

Bonjour,

Vous avez donc engagé une procédure en constat d'abandon ?

L'huissier a-t-il mis le locataire en demeure de justifier de son occupation des lieux ?

Si le locataire ne se manifeste pas dans le mois, le bailleur demande alors à l'huissier d'entrer dans les lieux en présence de 2 témoins aux fins de constater l'abandon qui résulte de l'absence de meubles, effets personnels, nourriture ...

Il convient ensuite d'adresser outre le constat une requête au Juge d'Instance afin qu'il prononce l'abandon et par suite la résiliation du bail et la reprise des lieux par le propriétaire/bailleur.

Une fois l'ordonnance du Juge prononcée, le locataire a un mois pour faire opposition. Passé ce délai, le propriétaire récupère son bien.

Donc tout dépend du stade auquel en est la procédure. Mais c'est à vous bailleur de saisir le Juge et non à l'huissier dont le rôle se borne à mettre en demeure et dresser le constat.

Par **TDAUM**, le **29/11/2015** à **21:16**

Merci de cette réponse. Toutefois l'huissier m'a dès son premier courrier signalé qu'il saisirait le magistrat. Je n'ai donc à ce jour fait aucune démarche auprès de la justice. Avez vous des éléments sur la procédure à suivre ?

La constatation d'abandon du logement a été faite dans les règles aux dires de l'huissier qui m'a remis un rapport en ce sens. La semaine dernière j'ai téléphoné à son étude et on m'a affirmé qu'ils allaient saisir la justice. Merci d'avance de votre aide. Cordialement

Par **HOODIA**, le **03/12/2015** à **07:31**

"Toutefois l'huissier m'a dès son premier contact signalé qu'il saisirait le magistrat" :

J'ai eu le cas ,et pour ma part j'ai préféré m'adresser à un avocat .

Pour le fruit de la réflexion il suffit de poser la question de la tarification.

Par **virgile85**, le **15/01/2016** à **19:14**

Bonjour, je suis propriétaire depuis 15 ans d'un petit immobilier locatif et j'ai subi de novembre 2014 jusqu'à maintenant presque le même sinistre que TDAUM. Mon locataire qui était en place depuis 2011 est parti à la cloche de bois, bien entendu sans laisser d'adresse, en laissant le logement et le jardin très sale, abimé, dégradé et avec plusieurs mètres cubes d'objets et meubles sans aucune valeur, tout juste bons pour la déchetterie. Je n'ai été informé de cet état qu'après que l'huissier mandaté par le juge ait ouvert le logement avec un serrurier pour le constat d'état d'abandon du logement. La différence avec TDAUM est que j'ai été "couvert" (mais en partie) par un contrat GRL (Garantie des Revenus Locatifs) avec option dégâts matériels, type de contrat maintenant supprimé par décision gouvernementale ! C'est donc la compagnie d'assurance qui a géré le sinistre pour la partie loyers impayés. J'ai été indemnisé pendant 7,5 mois (durée de la procédure en justice) des loyers impayés, c'est à dire jusqu'à la remise des nouvelles clés à ma personne par l'huissier, soit après exécution de l'ordonnance du juge, je n'avais pas le droit d'entrer dans le logement avant.

Jusque là, ce ne fut pas le pire de la galère. Ensuite, j'ai dû prendre moi-même et seul toute la démarche de remise en état du logement. J'ai dû commander de nouveau un huissier pour établir un état des lieux "de sortie", mesure obligatoire pour que la Cie d'assurance prenne le sinistre matériel en compte. A l'issue de ce constat j'ai pu enfin juger de ce qu'il y avait à faire, avec des conseils de l'huissier, dont le frais d'huissier ont été pris en charge par l'assurance. J'ai dû prendre rendez-vous avec 4 entreprises : nettoyage et enlèvement d'encombrants, peinture, plomberie, électricité et faire établir les devis. Les devis ont été soumis à l'expert de la Cie qui a fait le tri dans ce qu'il a daigné accepter. Cette démarche a duré 4 mois avant que je puisse commander les entreprises. L'intervention des entreprises a duré 2 mois avec beaucoup de rendez-vous, donc de temps à consacrer de ma part.

Le logement est presque entièrement refait pour le poste peinture, la douche a été changée, l'électricité réparée. Toute cette réfection a coûté 9000 euro dont j'ai dû payer les factures (donc disposer ce cet argent). La Cie d'assurance m'a remboursé presque 4000 euro (50% de ce que l'expert a chiffré, c'est le tarif pour un état physique des lieux de 5 ans).

Le logement est maintenant tout propre et tout beau, prêt à être reloué.

Et bien non, j'ai changé d'avis. Après cette galère, qui n'est peut-être pas la pire comparée à celle de TDAUM par exemple, j'en ai assez, j'en ai marre. Je suis retraité et je suis fatigué, démoralisé. J'ai cru que mon investissement locatif payé au prix d'efforts physiques et financiers pendant plus de quinze ans avant ma retraite, serait pour moi un secours financier étant donnée la dépendance physique de mon épouse. Je reconnais que j'ai été naïf de croire que les choses se passeraient correctement mais parmi les locataires, il y a des escrocs qui sont protégés par les institutions. Je ne veux plus prendre un tel risque.

Alors, j'ai décidé de ne plus louer. J'ai décidé de vendre, le plus rapidement possible. Je conseille à tous ceux qui auraient l'idée d'investir dans l'immobilier locatif physique

d'abandonner cette idée. Il y a mieux à faire. Que ceux qui cherchent un logement se débrouillent avec le gouvernement. Après tout, les lois sont en leur faveur.

Par **janus2fr**, le **15/01/2016** à **19:20**

Bonjour virgile85,

Vous êtes désabusé suite à votre mauvaise expérience, mais il ne faut pas généraliser.

Il y a, heureusement, une majorité de locataires honnêtes.

Cela fait plus de 30 ans que je loue quelques biens immobiliers et je n'ai jamais rencontré de galère. En 30 ans, pas le moindre impayé de loyer, pas de dégradation particulière de mes biens, juste l'usure naturelle que tout bailleur doit prendre en charge.

Par **virgile85**, le **16/01/2016** à **09:18**

Bonjour Janus2fr, vous avez raison de dire que je suis désabusé mais je suis surtout en colère. Je ne généralise pas en ce qui concerne les locataires mais il y a de plus en plus de locataires malhonnêtes protégés par les lois et les institutions actuelles. Tant mieux pour vous si vous possédez un certain nombre de biens immobiliers locatifs qui vous permettent de mutualiser les risques sur une longue période. Par contre, ce que moi j'ai compris, c'est que quand on est "petit" propriétaire comme moi, il ne faut pas jouer dans cette cour. Quand j'ai commencé à m'intéresser à l'immobilier locatif, je croyais aussi faire du social, une bonne action (une B.A.) en faveur de ceux qui ont besoin de se loger. Encore une erreur de ma part. J'ai maintenant bien compris que ce n'est pas à moi de faire du social, c'est au gouvernement. Pour être propriétaire bailleur, il faut être insensible et un gros propriétaire lequel réalise la gestion de ses biens en un métier à temps plein. Et ne pas trop compter sur les gestionnaires professionnels qui ne font guère plus que de toucher des honoraires contre une maigre et souvent peu sérieuse prestation de base, service qui devient cependant fort cher dès qu'il s'agit de gérer un sinistre ou des travaux. J'ai eu aussi l'expérience d'un tel gestionnaire, escroc parti lui aussi à la cloche de bois ! Il est tout de même incroyable qu'un locataire qui quitte furtivement un logement ne soit pas ensuite, ni recherché, ni inquiété !

Alors, je vends et je conseille aux petits investisseurs de ne pas mettre les pieds dans ce pétrin.

Cordialement.

Par **HOODIA**, le **16/01/2016** à **09:41**

Bonjour,

Vous avez de la chance ,dans votre malheur de pouvoir récupérer une partie avec l'assurance car cela n'est pas toujours le cas !

Rien ne remplace la gestion par le bailleur ....

JANUS vous avez bien de la chance avec vos locataires ,mais ne croyez pas que cela soit le reflet de la situation !

Par **janus2fr**, le **16/01/2016** à **09:50**

[citation]JANUS vous avez bien de la chance avec vos locataires ,mais ne croyez pas que cela soit le reflet de la situation ![/citation]

Vous savez, comme on le dit souvent, on parle des trains qui arrivent en retard, jamais de ceux qui sont à l'heure.

J'ai tout de même bon espoir qu'il y en ait une majorité qui arrive à l'heure.

Si l'on veut généraliser et dire que tous les locataires sont malhonnêtes, il va falloir faire la réciproque et dire que tous les bailleurs sont des escrocs qui ne pensent qu'à faire de l'argent sur le dos des pauvres en leur louant, à prix d'or, des logements insalubres.

Je redoute toujours la généralisation à toute une corporation de quelques cas...

Par **virgile85**, le **16/01/2016** à **11:34**

Janus, je crois que vous dérivez, c'est dommage ...

Par **janus2fr**, le **17/01/2016** à **11:14**

[citation]Janus, je crois que vous dérivez, c'est dommage ...[/citation]

Pas plus que vous lorsque vous écrivez :

[citation]Je conseille à tous ceux qui auraient l'idée d'investir dans l'immobilier locatif physique d'abandonner cette idée. Il y a mieux à faire. Que ceux qui cherchent un logement se débrouillent avec le gouvernement. Après tout, les lois sont en leur faveur.[/citation]

Par **virgile85**, le **21/01/2017** à **19:37**

Voilà, c'est fait, j'ai vendu mes deux logements locatifs. Bon débarras et vive la liberté.

Par **jodelariege**, le **21/01/2017** à **20:30**

bonsoir Janus2fr je comprends tout à fait votre position ,on ne parle que de ce qui ne va pas alors que beaucoup de chose vont bien mais je comprends aussi la position de virgile 85 qui a eu une mauvaise expérience et qui ne doit pas être le seul ; pour ma part j'attends toujours le paiement de loyer d'une maison ;jugement en 1989 , locataire disparu et introuvable....donc on a vendu ...et on s'en frotte les mains.....