



## colocataires partis sans remise de clé

Par **stephran**, le **20/03/2024** à **23:04**

Bonjour,

Nous avons mis une maison meublée en colocation. Deux mois après le début du bail un incendie de cheminée s'est déclaré rendant la maison inhabitable (plafond électricité).les 3 colocataires n'ayant pas versé de caution et jamais payé ni loyer ni facture depuis le début et n'ayant jamais souscrit d'assurance malgré les relances ont quittés les lieux. (deux d'entres eux le jour même du sinistre et le troisième colocataire 1 mois et demi après ce qui a permis à l'expert de notre assurance de pénétrer dans la maison et de pouvoir faire l'expertise.

Depuis ils sont tous partis sans donner leurs nouvelles adresses et ne nous répondent plus ni au téléphone ni aux mails. Ils sont donc théoriquement toujours locataires et possèdent toujours les clés et nous n'avons donc pas le droit de pénétrer dans la maison. Par mail nous leurs avons proposé une remise des clés qui n'a jamais aboutie.

Par les fenetres dont les volets sont restés ouvert on ne voit plus leurs effets personnels et d'après les voisins plus personnes ne vient.

Nous avons contacté les services sociaux et la CAF pour essayer d'avoir leurs nouvelles adresses afin que nous puissions leur envoyer des courriers en recommandé mais ces deux organismes refusent de nous donner le moindre renseignement sous prétexte de secret professionnel. Un commissaire de justice à été contacté mais sa seule réponse est qu'il ne peut rien faire et qu'il était là juste pour appliquer une décision de justice.

Notre assureur nous a demandé de faire des devis par des artisans mais sans accès à la maison cela va être difficile.

Ma question est que pouvons nous faire pour récupérer la maison pour pouvoir faire les travaux et la remettre en location au plus vite pour pouvoir honorer les traites bancaires et quels seraient les conséquences si nous reprenions possession de la maison alors que les colocataires ne donnent plus signes de vie ?

Merci pour vos réponses.

Par **Pierrepauljean**, le **21/03/2024** à **08:29**

Bonjour

comment ces colocataires ont ils obtenus les clés sans régler le dépôt de garantie ni le 1er loyer?

s'agit il d'un seul bail avec 3 noms de locataires ou d'un bail de chambres meublées avec

accès aux pièces communes ?

Par **Visiteur**, le **21/03/2024** à **11:08**

Bonjour,

Lorsque le logement est inhabitable, le bail peut être résilié immédiatement :

[quote]

Article 1724

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

[Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1](#)

[/quote]

[quote]

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

**Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.**

[/quote]

Pour récupérer ce logement, changer les serrures et réparer, il faut lancer une procédure BETAÏLLE par un commissaire de justice (huissier).

On espère que vous avez une bonne assurance PNO ...

Et que vous serez plus prudent avec les prochains locataires et qu'ils n'auront pas les clés avant de signer le bail, payer le dépôt de garantie + le premier mois de loyer et présenter une attestation d'assurance.

Par **stephran**, le **21/03/2024** à **20:37**

Bonsoir Pierrepauljean, bonsoir yapasdequoi,

Merci pour vos réponses.

Il s'agit d'une maison meublée avec 3 chambres , pièces communes : cuisine, salon, salle de bain et wc communs. Les 2 premiers colocataires, une personne se présentant comme micro-entrepreneur (food truck) avec un projet d'installation de sa société dans un local en dur ayant pris sous son aile un adulte handicapé avec allocation adulte handicapé qui vivaient déjà en colocation nous ont parus être des locataires sérieux, ils étaient pressés de rentrer dans la colocation et ont demandé de pouvoir s'installer rapidement, le micro-entrepreneur beau parleur avait réussi à instaurer un climat de confiance. Les 2 baux ont donc été signés et ils ont emménagé le jour même en disant que les loyers et cautions allaient suivre, La 3ème colocataire est arrivée 2 semaines après, avec un projet de reconversion professionnelle, elle était au chômage et touchait des indemnités chômage. Elle a signé son bail et devait également faire le nécessaire pour mettre en place les virements. Des 3 colocataires il n'y a eu qu'un versement de 120 € en espèce malgré les appels téléphonique, les mails et recommandés qu'ils ne sont jamais allé chercher. La seule chose qu'ils savaient faire c'était de critiquer.

Par **Pierrepauljean**, le **21/03/2024 à 20:42**

être bailleur est un métier: il y a des règles à respecter

si aucun état des lieux d'entrée n'a été effectué, les locataires sont réputés avoir pris les lieux en bon état..

Par **Visiteur**, le **21/03/2024 à 20:43**

Bailleur c'est un métier. Sans être abusif, il faut quand même savoir dire non. Vous vous êtes fait arnaquer, vous ne reverrez sans doute pas votre argent.

Mais vous pourriez récupérer votre logement avec une procédure Beteille.

Par **stephran**, le **21/03/2024 à 21:20**

L'état des lieux a été effectué avec inventaire détaillé au moins ce point à été réalisé correctement, merci à vous pour vos conseils