



## Locataire partie sans laisser les clefs et état lieux

Par **Paredes jonathan**, le **16/10/2018** à **19:43**

J'ai établi une lettre recommandée de fin de contrat (3ans). Les locataires sont absent du logement depuis avril. L'échéance de fin arrive le 6 novembre. Leurs boîte à lettre est pleine de courrier. Comment se passe la situation si les locataires ne sont pas présent pour donner les clés et état des lieux? Ils ont plus de téléphone Car leur ligne est clos. Comment peut on récupéré notre logement sachant qu'il y a une vente de l'appartement au 7 novembre? Merci pour votre reponse

Par **Philp34**, le **18/10/2018** à **09:21**

Bonjour Paredes Jonathan,

Je crains qu'il vous faille vous appliquer à l'article 14-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, où il est dit que lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement.

S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut procéder, dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de l'état d'abandon du logement. Pour établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, l'huissier de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande.

Le juge qui constate la résiliation du bail autorise, si nécessaire, la vente aux enchères des biens laissés sur place et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus.

Par **janus2fr**, le **18/10/2018** à **09:26**

[citation]J'ai établi une lettre recommandée de fin de contrat (3ans). Les locataires sont absent du logement depuis avril. L'échéance de fin arrive le 6 novembre. Leurs boîte à lettre est pleine de courrier. [/citation]

Bonjour,

Avez-vous eu le retour (l'AR) signé par le locataire ? Car si non, votre congé n'est tout simplement pas valable...

Par **Philp34**, le **18/10/2018** à **11:26**

Bonjour janus2fr,  
Très juste votre réponse mais quoi qu'il en soit, l'article 14-1 de la Loi 89-462 reste de mise.

Par **janus2fr**, le **18/10/2018** à **11:44**

Avec une petite différence :

- si le congé a été correctement délivré, il n'y a pas besoin de demander la résiliation judiciaire du bail puisque celui-ci est déjà résilié.
- si le congé n'a pas été délivré correctement, il faudra que le juge prononce la résiliation du bail.

Par **Philp34**, le **18/10/2018** à **12:52**

Attention à vous janus2fr que vous ne soyez pas repris pour un défaut de marque de politesse !

[citation]si le congé a été correctement délivré, il n'y a pas besoin de demander la résiliation judiciaire du bail puisque celui-ci est déjà résilié. [/citation]

Je ne partage pas votre avis puisque le locataire n'a pas quitté les lieux, que tous ses biens et affaires sont dans le local que seul un huissier de justice peut lister, que seul un juge peut ordonner sa mise en vente.

Que cela implique le constat d'abandon du logement.

Par **janus2fr**, le **18/10/2018** à **13:13**

[citation]Attention à vous janus2fr que vous ne soyez pas repris pour un défaut de marque de politesse ! [/citation]

Pardon ?

A quel moment ai-je manqué de politesse ?

Je vous rappelle que ce qui est demandé sur ce site, comme sur les autres d'ailleurs, c'est pour un questionnaire de dire "bonjour" en entrant et si possible de remercier d'avance ceux qui viendront répondre et pour les intervenants, de dire "bonjour" lors de leur première intervention dans un fil.

Il me semble bien avoir dit "bonjour" ici, en arrivant à 09h26 ce matin !

[citation]Je ne partage pas votre avis[/citation]

Ce qui m'aurait étonné...

Alors expliquez-moi où je fais erreur dans mon propos qui ne concerne que la résiliation du bail et en aucun cas ce dont vous parlez ici...

Par **Philp34**, le **18/10/2018** à **16:43**

[citation]Pardon ?

A quel moment ai-je manqué de politesse ? [/citation]

Ne prenez pas la mouche pour si peu Monsieur l'Administrateur ; personne oserait vous le dire réellement. Par contre, je retiens que le bonjour certes est pour une journée mais y compris lorsqu'on s'adresse en particulier à une personne ; pas de souci s'il en est par vous et maintenant autrement, je sais m'adapter.

[citation]Alors expliquez-moi où je fais erreur dans mon propos qui ne concerne que la résiliation du bail et en aucun cas ce dont vous parlez ici..[/citation]

A mon tour de dire : Pardon ? Où ai-je dit que vous faites erreur ? N'avez-vous pas lu ma phrase suivante :

"très juste votre réponse" ?.

Cependant, elle ne concerne pas que la stricte résiliation du bail, dès lors que celle-ci s'imbrique à la situation posée par notre internaute et la réponse que je lui ai soumise.

J'ai dit seulement que je ne suis pas de votre avis (on le sera peut-être un jour), car en ce cas d'exemple que je rappelle vous avez cité, vous ne faites pas de distinguo entre certes ce qui serait la résiliation effective du bail, et le fait que le locataire n'a pas quitté les lieux.

Que faites-vous alors, si votre locataire a réceptionné votre congé de bailleur et qu'à son terme, il est toujours dans les lieux ? Viendrez-vous manu militari sortir du logement le locataire, femme et enfants et jeter par dessus bord table, meuble, lit, chaises ... ?

Si cette situation n'est pas celle du locataire de notre internaute, cela revient au même dans son silence, puisque le bailleur ignore ce qui le provoque, d'où ma réponse.