



Rompre un bail non honoré

Par **granil**, le **29/04/2014** à **17:15**

Bonjour, si quelqu'un a un avis éclairé sur ce cas étrange?

J'ai accepté la candidature d'un locataire pour mon appartement non meublé.- Nous avons signé un bail (3 ans)

- Il a payé uniquement la caution de 500 E, devant payer le loyer dans les jours suivants
- depuis, plus de nouvelle malgré quelques injonctions par téléphone!
- il n'a pas emménagé (témoignage du voisinage)
- n'a pas demandé le rétablissement de l'électricité (l'EDF m'a averti de la fermeture du compteur)
- il n'a pas pris la lettre recommandée envoyée à cette nouvelle adresse
- ne m'a pas fourni d'assurance pour le logement
- et n'a toujours pas payé de loyer!!

Est-ce que tout cela ne peut constituer une rupture de fait pour le bail?

Faut-il passer par un huissier? (Tout cela nous a déjà coûté pas mal d'argent ... location vide depuis 6 mois etc...)

Merci infiniment pour toute réponse.

Par **cocotte1003**, le **29/04/2014** à **17:40**

Bonjour, prenez contact avec le locataire pour trouvera un arrangement amiable écrit. Sinon le bail est signé, le locataire est chez lui et doit vous payer le loyer puisqu'il n'a pas envoyé son préavis. Remettez le dossier à un huissier sinon, cordialement

Par **georges64**, le **29/04/2014** à **17:47**

Bonjour,

Vous devez passer par une procédure. Vous n'avez pas le droit de pénétrer dans l'appartement.

L'article 14-1 de la loi du 6/07/89 précise :

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.

Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24.

S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut procéder comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour constater 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.

La résiliation du bail est constatée par le juge dans des conditions prévues par voie réglementaire.

Courage

Par **granil**, le **30/04/2014** à **09:26**

Bonjour et merci beaucoup pour ces réponses, nous espérons effectivement un renoncement au bail -par écrit- de la part du locataire (Suggestion de Cocotte1003 -Est-ce bien valable?)ce qui nous éviterait (encore!!) des frais supplémentaires.

J'espère que nous n'aurons pas à en passer par la solution de georges64 à savoir: mise en demeure + 1 mois + constat d'abandon (En principe, on n'a pas le droit d'entrer?)+ procès verbal et jugement ... coût? en plus du préjudice et aucune chance de rentrer dans les frais!

Le bail contient pourtant une clause de résiliation liée à l'obligation d'assurer le logement? Ce n'est pas suffisant?

Encore merci, bien cordialement