



## Départ sans préavis du locataire

-----  
Par Mart1

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire bailleur et ma locataire m'a envoyé un message afin de me voir en milieu de mois. N'étant pas sur place je lui ai dit que je la recontacterais cependant hier, à ma grande surprise je reçois un message pour le peu étonnant puisque, sans en être au courant, madame a quitté le logement et me prévient que les clés sont à côté de la porte d'entrée et qu'elle viendra déposer les clés de la boîte aux lettres dans deux semaines, disant que je peux disposer de l'appartement afin d'y faire des travaux au besoin, sans plus de précision quant au prochain loyer ou autres.

Je n'ai jamais eu vent d'un possible départ de sa part ni oral, ni écrit. Et encore moins une lettre ou recommandé pour congé.

Au vu du faible loyer pratiqué je ne me vois pas prendre un commissaire de justice pour une mise en demeure pour ensuite aller en justice et faire traîner la procédure...

Mais cela étant dit, je souhaite tout de même être dans les clous et pouvoir disposer de mon appartement.

En vous remerciant, belle fin de journée.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

En soi votre locataire est libre de ses mouvements. Après, la situation est délicate : si vous acceptez de récupérer les clés avant l'état des lieux en sortie, vous ne pourrez pas prouver qu'elle est responsable d'éventuelles dégradations.

Avez-vous des raisons de craindre une telle mauvaise surprise ?

Si vous savez que l'appartement est en bon état, vous pouvez demander à votre locataire de formaliser un peu mieux son congé en échange d'une renonciation au préavis.

Mais il n'y a pas que le loyer de perdu, il y a potentiellement tous les dégâts à assumer.

A-t-elle présenté une ou plusieurs cautions (ses parents, VISALE...) ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet il est toujours mieux de s'arranger à l'amiable que de se lancer dans des procédures aléatoires.

Légalement sans congé, le bail continue. Que la locataire vous rende les clés ne met pas fin au bail ...

En plus elle ne vous les rend pas, elle les laisse à qui veut les prendre !

Si à cause de sa légèreté (clés en libre accès) le logement était squatté, elle en serait responsable non seulement de payer le loyer mais aussi les dégradations.

Vous aviez reçu un dépôt de garantie ? Celui-ci sera-t-il suffisant pour payer le mois de préavis (ou devrait-elle 3 mois de préavis ?) plus les éventuels dégâts ? Ce sera la surprise (bonne ou mauvaise).

Je vous conseille d'apporter avec vous une lettre de congé en double exemplaire à faire signer par la locataire et que vous certifierez avoir reçu lorsque vous la rencontrerez pour récupérer les dernières clés.

Vous pouvez faire avec elle à cette occasion l'état des lieux de sortie en espérant que ce ne sera pas trop catastrophique.

Un peu de lecture et un modèle de congé donné par le locataire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[ur]

-----  
Par janus2

Bonjour,

Le risque ici, c'est que le bail continue et que le locataire pourra revenir quand il voudra dans le logement. Il convient donc d'obtenir une lettre de congé de sa part...

-----  
Par morobar

Bonjour,

Il faut agir conformément à l'article 14-1 de la loi de 89, relatif à l'abandon d'occupation.

-----  
Par yapasdequoi

C'est exact, si le locataire n'est plus joignable ou ne revient plus. Le voici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806642]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806642[/url]

Toutefois tenter d'obtenir un congé à l'amiable lors de la prochaine rencontre avec la locataire permettrait de récupérer le logement plus rapidement et sans frais supplémentaires.

-----  
Par Mart1

Bonjour à tous,

Merci pour vos réponses. Je n'ai pas de raison de craindre de grosses dégradations je ne pense pas, cela dit j'aimerais au moins avoir le préavis afin de prendre le temps de pouvoir faire quelques travaux de rafraîchissement et relouer afin d'avoir le minimum de vacances possible.

Non aucune caution, ni proches/parents ou visale, cela dit je touche les APL sur 95% de son loyer. Pourrais-je voir avec eux afin de me faire payer?

Enfin il y a encore la régularisation des charges quant à l'année en cours.

Dépôt de garantie reçu d'un mois de loyer. Et logement nu, donc trois mois de préavis.

Je devrais donc donner congé au locataire et lui faire signer?

Mais pour quels motifs? Parce que je ne compte pas reprendre l'appartement pour l'habiter, si c'est pour travaux la personne pourrait me mettre dans l'embarras en cas de passage chez le juge etc...

Vous comprenez mon inquiétude quant au congé donné par le propriétaire, c'est le locataire qui s'en va sans faire aucune démarche et en voulant faire ça à l'amiable on peut encore se faire avoir.

-----  
Par janus2

Je devrais donc donner congé au locataire et lui faire signer?

Non ! C'est le locataire qui doit vous donner son congé.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Mart,

Globalement, vous n'avez reçu AUCUN courrier officiel mettant fin au bail. Ce dernier se poursuit donc.

Les APL doivent continuer à vous être versées, et la locataire vous doit le solde de 5%. Pendant encore au moins trois mois.

Pour l'instant, il n'y a aucune certitude que vous puissiez la 'rencontrer'. Un plan pour faire un EDL n'a donc pas d'intérêt.

La seule chose que je vois possible est de faire intervenir un commissaire de justice le plus vite possible, lui faire constater la présence des clés à un endroit inusuel et lui faire constater que l'appartement est vide (puisqu'il aurait récupéré les clés). Absence de meubles, et absence d'affaires personnelles comme vêtements, produits dans la SdB, etc.

Les "messages" que vous avez reçus n'ont aucun caractère probant, vous n'avez aucune certitude de pouvoir "intercepter" cette locataire si elle vient "déposer" les clés de la BAL.

Pour voir le pire, cette personne peut avoir été enlevée, les messages sont bidons et ne servent qu'à gagner du temps avant que des recherches ne soient lancées.

La situation la plus courante serait un départ "à la cloche de bois", et sans adresse pour la joindre, vous ne pourriez pas éviter le Tribunal pour clore cette affaire et récupérer votre bien.

-----  
Par Rambotte

Non, vous ne devez pas donner congé, personne ne vous a écrit cela, vous devez en recueillir un de sa part.

Ou alors la procédure d'abandon décrit par le lien.

Sans ces divers formalisme, elle est toujours locataire en titre.

La lettre de congé dont on parle dans la première réponse est une lettre (dactylographiée) que certes, vous préparez, mais où c'est elle qui donne congé. Elle n'a plus qu'à signer sa lettre de congé. Vous lui machez le travail, en quelque sorte.

Et dans cette lettre, elle renonce au préavis, le cas échéant.

-----  
Par yapasdequoi

Je confirme :

j'ai indiqué le lien pour un modèle de congé donné par le locataire.

Il n'est pas question de congé donné par le bailleur, c'est tout à fait inapproprié.

Donc soit vous recueillez une signature sur un congé donné par le locataire, soit vous faites intervenir un huissier pour constater l'abandon.

Et immédiatement après (pas avant) vous faites changer les serrures.

Si vous ne faites ni l'un ni l'autre, le bail continue... mais si le locataire a disparu sans laisser sa nouvelle adresse, vous ne serez plus payé du tout, MAIS vous n'aurez non plus pas le droit de légalement pénétrer dans le logement. Que ce soit pour des travaux ou tout autre raison.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Mon analyse est différente.

La locataire a envoyé un message dépourvu d'ambiguïté disant que :

- elle a quitté le logement,
- elle rend les clefs du logement,
- elle rendra les clefs de la boîte aux lettres dans deux semaines,
- sa propriétaire peut disposer du logement et y faire des travaux.

C'est un congé donné par la locataire.

La forme du congé n'est pas la lettre recommandée prévue par la loi. Le message n'a pas la valeur probante d'une lettre recommandée mais est tout de même un écrit opposable par le destinataire à son auteur. Il ne faut pas inverser la situation. La forme de la notification prévue par la loi a pour but de donner à l'auteur de l'écrit la preuve qu'il l'a notifié au destinataire. Il ne donne pas interdiction au destinataire de donner effet à l'écrit reçu.

Dans ces conditions, le propriétaire a le droit de pénétrer dans le logement et d'y faire des travaux.

Le propriétaire, à qui le congé n'a pas été délivré dans les formes prescrites par la loi a le droit de l'ignorer et de continuer à exiger le paiement du loyer. S'il le fait, il n'a pas le droit de disposer du logement et d'y faire des travaux et ce n'est pas dans son intérêt parce qu'il ne fait aucun doute que la locataire n'a pas l'intention de continuer à occuper le logement et à payer un loyer.

Se pose la question de la date de fin du bail.

L'intérêt du bailleur est de prendre acte du congé en utilisant les clefs rendues pour faire des travaux et ensuite remettre le logement en location. L'intérêt de la locataire est de cesser de devoir payer un loyer pour un logement qu'elle n'occupe plus.

Restent à régler la question de l'état des lieux et de la restitution du dépôt de garantie. Il y aurait lieu de convoquer la locataire pour un état des lieux. Il faudra aussi aviser la CAF de la fin du bail. De cette date il peut être discuté avec la locataire mais, à défaut de discussion, le plus intéressant à première vue pour les deux parties est de considérer que le bail a pris fin le jour où les clefs du logement ont été récupérées par le propriétaire.

-----  
Par AGeorges

vous ne serez plus payé du tout

Si personne ne dit rien à personne, les APL (95% du loyer) continueront à être versées. La "perte" ne sera donc que de 5%.

En l'absence de déclaration obligatoire régulière, la CAF va ignorer que la bénéficiaire est partie et va continuer à verser l'APL au bailleur.

Evidemment, il faudra voir ce qui pourrait se passer après. Mais quand et quoi ??? La locataire n'ayant pas donné congé, quel est le risque pour Mart ?

La seule réponse que peut faire Mart à ce genre de "Message" est :

Madame ou Monsieur,

Je ne vous connais pas. Vous indiquez sans preuve être un de mes locataires qui souhaite vouloir quitter son logement. Des procédures précises et légales existent dans ce cas.

Toute autre démarche est sans aucune valeur.

Merci de vous informer et de respecter ces procédures, basées principalement sur un courrier recommandé et un préavis légal.

-----  
Par Nihilscio

L'intervention précédente appelle de ma part deux remarques.

La première est qu'il est parfaitement absurde de s'adresser à son locataire pour lui dire qu'on ne le connaît pas.

La seconde est que le régime des baux d'habitation n'est pas un ordre public de direction mais de protection et qu'il n'y a rien d'illégal à y déroger dès lors que les deux parties sont d'accord. Rien d'illégal à admettre la validité du congé donné sous une forme fantaisiste dès lors que c'est de l'intérêt et de la volonté des deux parties.

Ce qui en revanche relève d'un ordre public de direction est la déclaration de la fin du bail à la CAF. Ne pas le faire serait une fraude et la CAF exigerait le remboursement des prestations versées dès qu'elle en aurait connaissance.

-----  
Par yapasdequoi

Et que se passe-t-il si ce n'est pas le locataire qui a envoyé le message (usurpation de son mail ?)

ou qu'il change d'avis après son congé "officieux" et revient réclamer son logement ?

Un accord amiable est toujours limité par la bonne foi des parties...

-----  
Par AGeorges

La première est qu'il est parfaitement absurde de s'adresser à son locataire pour lui dire qu'on ne le connaît pas.

Vous n'avez pas bien compris.

Recevoir un message n'est aucunement une preuve de l'identité de l'émetteur. Si cela était établi, la valeur juridique des SMS ou des mails serait différente.

Vous avez justement des arnaques qui sont basées sur cela. Par exemple, vous recevez un message d'un proche qui vous dit être malade et a besoin d'argent pour se soigner sans le dire à sa famille pour ne pas les inquiéter. Le cas s'est produit dans mon environnement familial, et 1500? ont disparu.

Un téléphone perdu ou volé, mal protégé, une personne malintentionnée, tout cela peut entraîner l'émission de messages non qualifiés qu'il convient de traiter comme tels sans y répondre trop précisément.

C'est le sens de ma proposition.

Il est regrettable que vous ne l'ayez pas compris.

-----  
Par Nihilscio

Que se passe-t-il lorsque le courrier recommandé n'émane pas de celui qui est prétendu en être l'auteur ? Quand vous envoyez un recommandé dans un bureau de poste, on ne vous demande pas de justifier votre identité. Il est en fait plus facile d'envoyer sous une fausse identité un recommandé papier qu'un courrier électronique.

Si le locataire change d'avis après qu'il a quitté le logement et rendu les clés ?

Tout d'abord c'est peu vraisemblable et ensuite on lui met sous le nez le message qu'il a envoyé et qui lui est opposable. Voit-on souvent des gens qui déménagent et reviennent quelques jours après pour dire que, finalement, ils ont changé d'avis ?

Les formes de notification n'ont pas pour but de donner au destinataire une preuve de l'émission mais de donner à l'émetteur une preuve de la réception par le destinataire. Dans le cas présent le propriétaire peut nier la réception mais il n'a pas intérêt à le faire.

Un accord amiable est toujours limité par la bonne foi des parties...

???

-----  
Par yapasdequoi

On peut faire des hypothèses dans tous les sens sur la validité de ce congé, tant qu'on reste dans l'amiable.

Par contre si la situation dégénère pour une raison ou une autre et finit devant un juge, il faudra quand même s'appuyer sur les articles de loi.

-----  
Par Nihilscio

Il est regrettable que vous ne l'ayez pas compris.

C'est vous qui n'avez rien compris à ce que j'ai dit. Vous n'avez rien compris non plus à ce qu'est une notification.

La propriétaire reçoit un message de sa locataire disant qu'elle quitte le logement et qu'elle rend les clés. Les clés sont rendues. Quelqu'un aurait piraté la messagerie de la locataire, volé ses clés, cambriolé son logement et rendu les clés à la propriétaire ? Complètement absurde.

-----  
Par AGeorges

Il est en fait plus facile d'envoyer sous une fausse identité un recommandé papier qu'un courrier électronique.

Je ne vais pas vous dire comment faire, mais en 24h, c'est opérationnel. Le procédé est d'ailleurs très classique et les réflexions anti typosquatting sont fort récentes.

Envoyer un recommandé permet tout de même de fournir quelques indications permettant de qualifier l'expéditeur suffisamment, dans la plupart des cas. EN plus, c'est la norme.

Je note tout de même que, dans ce fil, vous vous faites le défenseur des démarches amiables, ce qui ne correspond pas au sujet posé dans lequel la locataire est partie sans rien respecter, sans rien dire et sans accord et que le demandeur souhaite "rester dans les clous".

Dans un débat contradictoire, celui qui fait l'avocat du diable doit tout de même présenter des arguments dans le sujet.

-----  
Par Nihilscio

Je le répète, nier les faits tels qu'ils sont rapportés est complètement absurde.

Scénario imaginé par AGeorges :

- ce n'est pas la locataire qui a envoyé le message,
- ce n'est pas la locataire qui a laissé les clés à côté de la porte pour que la propriétaire les récupère,
- ce n'est pas la locataire qui a vidé l'appartement,

C'est abracadabrantique.

Je ne me fais pas particulièrement l'avocat des démarches amiables, je défends surtout le bon sens et l'esprit pratique. Les deux commandent de prendre acte du départ de la locataire, de faire des travaux de rafraîchissement et de remettre le logement en location sans perdre de temps.

L'application stricte du droit sans tenir compte des éléments qui permettent une solution plus simple, sans sortir des clous, conduirait à attendre la fin du mois pour constater que le loyer n'est pas payé, à envoyer une lettre de mise en demeure qui restera sans réponse et à lancer la procédure décrite à l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989. Cela prendra trois bons mois. Pour quel profit et en prévention de quels risques ?

C'est tout. Je laisse à mes contradicteurs tout loisir d'imaginer des scénarii plus invraisemblables les uns que les autres. Je ne polémiquerai pas davantage.

-----  
Par janus2

Je le répète, nier les faits tels qu'ils sont rapportés est complètement absurde.

Si j'ai bien tout suivi, pour l'instant, le bailleur a juste reçu un "message" (on ne sait pas sous quelle forme). N'étant pas sur place, il n'a pas encore pu vérifier si les clés sont bien là où le dit ce "message" ni si le logement est bien vide. Donc 2 choses à vérifier (en prenant le risque de pénétrer dans le logement malgré le risque d'accusation de violation de domicile).

-----  
Par Nihilscio

Il ne m'a pas semblé indispensable de préciser qu'avant de pénétrer dans le logement il fallait d'abord récupérer les clés.

Ensuite, le risque d'être accusé de violation de domicile après avoir reçu un message disant qu'on pouvait reprendre le logement et avoir récupéré les clés ...

Quand on confie ses clés à une personne de ménage pour qu'elle vienne faire le ménage, celle-ci peut pénétrer sans craindre une accusation de violation de domicile.

-----  
Par janus2

Ici les clés n'ont pas été confiées à quelqu'un...

-----  
Par Nihilscio

Est-ce une discussion juridique ou un dialogue à la Shirley et Dino ?

-----  
Par Mart1

Merci pour vos réponses, je vais laisser un message à ma locataire lui disant qu'il y a une certaine forme à respecter dans les démarches, préavis avec recommandé A/R ou remis en main propre contre émargement.

À l'issue, si le dialogue n'aboutit pas rapidement je me devrai de prendre un commissaire de justice afin de constater l'abandon. Je souhaite, comme vous l'avez ressouligné "rester dans les clous", mais aussi être payé pour les trois mois de préavis et avoir le temps de pouvoir retrouver un locataire sans subir trop de vacances.

Bien cordialement.

-----  
Par Nihilscio

Il faut choisir. Vous ne pouvez exiger de votre locataire qu'elle respecte un délai de préavis en payant son loyer pendant tout le temps du préavis et dans le même même temps reprendre possession de l'appartement. Si vous le faites vous sortez complètement des clous, non seulement à l'égard de la locataire mais aussi à l'égard de la CAF que vous fraudez.

Par Mart1

Bonjour tout le monde, je fais suite à la discussion.

Je ne comptais pas exiger le préavis et les loyers et reprendre le logement afin d'y effectuer des travaux en même temps!

Seulement être dans les clous, toucher les loyers dus et pouvoir retrouver un locataire en l'attente de la fin de préavis pour, ensuite seulement, s'occuper du logement.

Update : j'ai enfin eu la locataire au téléphone, qui me dit qu'elle n'a pas à faire de lettre de congé, que les préavis de trois mois dans le nu n'existe plus (visiblement mieux renseignée que le législateur), et qu'elle ne va pas payer un loyer dans le vide pendant un mois étant déjà partie (alors que la caf paye plus de 95% de son montant de celui-ci).

Je lui ai dit que j'exigeais le préavis, et le droit de toucher le loyer, et de pouvoir ensuite récupérer mon logement afin d'être dans la légalité. Elle dit avoir déjà prévenu la caf de son départ et souhaitait rendre les clefs à sa voisine. En espérant qu'après mes dires elle me les rendra bien en personne.

Je reste donc en l'attente de son courrier, qui à mon avis ne sera pas conforme et ne sera pas de la durée escompté de trois mois. Mais passons, j'espère qu'elle paiera sa régularisation pour charges (chaudière à pellets avec compteurs individuels) ayant profité du logement lors des mois d'hiver et non d'été, il va y avoir une régularisation vu le prix des pellets l'année passée.

Elle n'a pas parlé d'état des lieux, justifiant que tout était OK mise à part, la peinture, et que je pouvais garder la caution.

Bien à vous.

-----  
Par yapasdequoi

Vu le comportement, vous garderez le dépôt de garantie (pas "caution" ) et devrez vous estimer heureux.

Elle ne signera donc pas sa lettre de congé et l'état des lieux n'aura pas lieu.

N'espérez aucun paiement supplémentaire de cette personne, que ce soit du loyer ou des charges ... sauf à engager une procédure de recouvrement.

Faites plutôt constater l'abandon du logement par l'huissier et reprenez le plus vite possible pour le relouer. C'est votre seule issue pour ne pas perdre trop.

Etre bailleur présente ce type d'aléas...

-----  
Par Nihilscio

Même avis sauf que je n'ai toujours pas compris l'intérêt du constat d'huissier. Dans le cas présent je maintiens que c'est complètement inutile mais, si on y tient, on peut, ce n'est pas interdit.

-----  
Par Mart1

C'est quand même dingue d'avoir à "s'estimer heureux" en tant que bailleur, le débat est interminable mais ce n'est quand même pas normal que le propriétaire ne soit que si peu protégé, pour ne pas dire pas du tout.

Merci pour vos réponses.

-----  
Par ESP

Bonjour mart1

Il n'y a rien de péjoratif dans ce que dit yapasdequoi, c'est seulement sa façon un peu "directe" de répondre.

-----  
Par Nihilscio

Ce n'est pas normal, mais il ne sert à rien de se lamenter. Cela fait partie des vicissitudes de la location. Le placement dans l'immobilier locatif présente des risques. Les seuls placements sans risque sont le livret A et les emprunts d'Etat.

En l'espèce le dommage n'est pas grand. Il y a bien pire : un locataire qui ne paie pas et qui refuse de partir, qu'il faut faire expulser avec le concours de la force publique et qui, en plus ravage l'appartement avant.

Votre locataire est partie, elle a laissé les clés à la voisine, vous les récupérez et vous louez à nouveau votre appartement en gardant le dépôt de garantie. Ce n'est pas compliqué.

Mais vous avez parfaitement le droit d'être procédurière. La locataire ne vous ayant pas délivré un congé dans les formes, vous n'êtes pas tenue d'en prendre acte. Elle vous doit donc toujours son loyer. Nous sommes en début de mois. Elle ne vous a pas payé, vous pouvez la mettre en demeure de le faire puis, si elle ne paie toujours pas, l'assigner devant le tribunal. Vous aurez gain de cause.

A vous de voir ce qui est le plus adapté aux circonstances.