Image not found or type unknown

Transfert de bail + manquements locataires

Par **bapsie**, le **31/10/2011** à **14:29**

Notre maison est louée depuis 6 ans aux mêmes locataires, avec gestion par une agence (nous vivons à l'étranger).

Le bail est au nom des parents des occupants, mais voilà, les parents sont décédés en juin / juillet. Nous venons juste de l'apprendre, l'agence ne nous en avait pas informés. Le bail n'a pas encore été établi avec le nouveau nom, soit celui des occupants (qui ont continué à régler les loyers). L'agence vérifie leur solvabilité.
En fait, le seul salaire des locataires est largement insuffisant, en revanche ils auraient eu un gros héritage et par conséquent veulent fournir un papier du notaire attestant de leur solvabilité.
Est-ce qu'un papier de ce type vous paraît suffisant ? Sommes-nous également en droit de réclamer une garantie bancaire ?
Par ailleurs, pouvons-nous leur imposer un délai pour nous fournir ces documents ? En effet, cela fait déjà 4 mois que l'agence attendrait...
Concernant le bail, la date anniversaire restera bien la même puisqu'il s'agit d'un transfert ? Ou bien, doit-on repartir pour 3 ans à la date de la rédaction du nouveau bail ?

Deuxième souci : nous avons pu visiter la maison récemment en présence du locataire et de l'agence. Et là, horreur ! Elle n'est absolument pas entretenue. Sans parler des dégradations (bout de moquette manquant, poignées aux portes manquantes, volet cassé, porte de placard manquante...), nous craignons pour la sécurité : vieux four sans porte, installation électrique dangereuse => risque de feu.
De plus, nous avons constaté plusieurs grosses infiltrations qui n'avaient jamais été signalées par le locataire, et dixit celui-ci, datant d'au moins 8 mois ! Devant ces gros manquements du locataire, que pouvons-nous faire ? Quels sont nos recours ? Nous allons bien entendu procéder aux réparations nous incombant, mais qu'en est-il pour les siennes ? Est-il possible de faire constater l'état actuel par un service hygiène ou autre ? Quant au risque d'incendie (il y en a déjà eu un maîtrisé dans la cuisine...), que pouvons-nous faire pour protéger notre maison ?

Merci pour vos conseils.

Par **Domil**, le **31/10/2011** à **14:34**

Article 14 de la loi de 89
Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :
- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui

depuis au moins un an à la date du décès.

Donc si ce sont les enfants qui occupent le logement, qu'ils habitaient avec leurs parents, alors vous ne pouvez établir de nouveau bail, l'ancien continue, sans aucune possibilité de vérifier la solvabilité des locataires. Le bail continue, c'est tout.

Si l'électricité est dangereuse, c'est de votre responsabilité.
Pour les dégradations, ils devront payer les réparations à leur départ.

Par **bapsie**, le **31/10/2011** à **15:01**

Merci. C'est bien ce que je pensais.
En revanche, pour l'électricité, il s'agit de leur installation électrique avec câbles traînants un peu partout qui la rend dangereuse. Le système électrique en lui-même est aux normes et avait été vérifié.
Question similaire quant aux risques d'incendie du fait de la négligence des locataires... pour info, ils utilisent toujours leur four ultra vétuste sans porte !
Quant aux dégradations d'ores et déjà constatées, nous ne pouvons donc rien faire hormis nous apitoyer et laisser la maison se dégrader encore plus jusqu'au départ des locataires ???
Le dépôt de garantie est loin de couvrir tous les frais de rénovation à ce jour, alors imaginez dans plusieurs années ! Je sais bien que la loi protège énormément les locataires, mais je trouve scandaleux que le propriétaire ne puisse rien dire en cours de bail quand les faits sont là. L'agence a aussi constaté ces dégradations.

Merci encore pour vos conseils.

Par **Claralea**, le **31/10/2011** à **15:11**

Faudrait savoir si les enfants habitaient avec leur parent depuis au moins 1 an

Par **bapsie**, le **31/10/2011** à **15:16**

Oui, en fait il semble que les parents n'aient jamais occupé les lieux... mais aucune preuve de cela. Les enfants (plus très jeunes puisqu'eux même parents de jeunes de 20 ans et plus) sont occupants depuis le début, avec attestation d'assurance, contrat d'entretien de la chaudière à leur nom.

[citation]il semble que les parents n'aient jamais occupé les lieux[/citation]
Ce qui constitue certainement (voir d ' après le bail) , un manquement significatif et substanciel aux obligations contractuelles normales d ' un locataire
Et donc un motif de résiliation

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **31/10/2011** à **17:39**

Une question, ça sert à quoi un four sans porte ???

Par **bapsie**, le **31/10/2011** à **17:45**

Demandez aux occupants !

Par **Claralea**, le **31/10/2011** à **17:54**

C'est vrai que ça m'a fait rire cette histoire de four sans porte ! Mais bon, c'est passablement dangereux quand meme

Donc en fait, les parents avaient pris la location pour l'un de ses enfants qui n'en avait pas les moyens. Et comme il paie le loyer, pas de faille à leur trouver de ce cote là.

Mais leur avez vous clairement dit que vous etiez sidérée par l'etat de la maison ?

Par **Domil**, le **31/10/2011** à **18:23**

[citation]C'est vrai que ça m'a fait rire cette histoire de four sans porte ! Mais bon, c'est passablement dangereux quand meme [/citation] c'est dangereux pour eux (risque de brulure) mais je ne vois pas en quoi c'est dangereux pour le logement
Et ça sert de grill, un four sans porte.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés