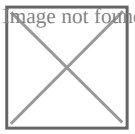

Non respect des obligations du locataire

Par **Karlaud44**, le **21/11/2017** à **14:39**

Bonjour,
2 questions en une :
AA - mon locataire présent depuis 18ans paye chaque mois et a une assurance.
Il n'a jamais fait appel au gestionnaire du bien pour signaler quoique ce soit en 18ans.
Suite au passage d'un artisan pour un probleme de prise éléctrique (premier appel en 18ans), on s'est rendu compte
que l'état du studio était déplorable. salle de bain insalubre avec traces de moisissure et humidité partout, bac à douche enfoncé ce qui a provoqué un dégat des eaux avec l'étage du dessous,peintures décolées, trace de dégats des eaux ancien avec le logement du dessus.
Il n'a jamais déclaré de sinistre.
Devis pour renover à neuf le studio de 25m2 30000 euros!!
- faut-il faire un constat d'huissier ?
- qui doit payer les travaux ? Il y a de la vetusté certe mais une négligence manifeste du locataire qui n'a jamais nettoyé les lieux ni ouvert une fenetre pour aérer
BB - Le bail a été reconduit en fevrier 2017 mais nous ne voulons pas qu'il reste
- quels recours y a t il pour qu'il quitte les lieux
le manquement à ses obligations de locataire en terme d'entretien et de petits travaux pourrait être constatés par l'huissier.
Merci pour vos lumières

Par **Visiteur**, le **21/11/2017** à **15:33**

Bonjour,
effectivemnt, triste constat. Mais les voisins du dessous et du dessus n'ont jamais rien dit ?

Par **Karlaud44**, le **21/11/2017** à **16:00**

Bonjour,
Le voisin du dessous, c'est une cave et le syndic a contacté le locataire via le gestionnaire de bien depuis 3 mois mais jusqu'à aujourd'hui, il n'avait pas déclaré le sinistre
Le voisin du dessus n'a pas été impacté par la fuite d'eau qu'il a probablement occasionné et qui date de plusieurs mois. Iln'a pas été contacté par le locataire car "ça avait séché"

Par **marie076**, le **21/11/2017** à **18:12**

Bonjour
Vous pouvez solliciter du tribunal la résiliation judiciaire, mais il faut que vous prouviez vos dires au tribunal. Vous parlez d'un constat d'huissier mais encore faut-il que le locataire le laisse rentrer c'est pas gagné .

Par **Karlaud44**, le **22/11/2017** à **11:18**

Bonjour,
Merci pour votre réponse concernant le 2ème point
Qu'en est-il du 1er point
- faut-il faire un constat d'huissier ?
- qui doit payer les travaux ? Il y a de la vetusté certe mais une négligence manifeste du locataire qui n'a jamais nettoyé les lieux ni ouvert une fenetre pour aérer
Merci à vous

Par **marie076**, le **22/11/2017** à **11:50**

Bonjour
je vous ai répondu pour le 1er point aussi je vous ai indiqué qu'il fallait prouver vos dires et cette preuve le mieux est de la faire évidemment par huissier, mais comme je vous l'indiquais pas sur que le locataire le laissera entrer. après on peut faire autrement, vous indiquez que suite au passage d'un artisan vous vous êtes rendus compte de l'état de l'appartement , c'est à dire ? Vous vous êtes rendus sur les lieux ou c'est au vu du devis ?
Vous aviez bien établi un état des lieux initialement ?
Après effectivement il va falloir distinguer ce qui est de la vétusté ou du défaut d'entretien, tout dépendra du constat qui sera fait sur cet appartement
la question de la salle de bain insalubre pose aussi la question de la ventilation, y avait t-il ce qu'il fallait pour cette ventilation (VMC , ou fenêtre?)

Par **Karlaud44**, le **22/11/2017** à **12:35**

Bonjour,
Quand je dis qu'on s'est rendu compte de l'état de l'appartement, c'est parce que l'artisan a pris une série de 16 photos des lieux, qu'il les a envoyé au gestionnaire pour justifier son devis de rénovation totale. Le gestionnaire nous les a transmis.
Je confirme qu'il y a eu un état des lieux initial fait en 1999.
Pour ce qui est de la ventilation, il n'y a pas de VMC mais une fenêtre dans la salle de bain et une autre très grande coulissante (2 mètres de haut sur 4 de large) dans la pièce

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **marie076**, le **22/11/2017** à **12:46**

Bonjour
Et bien voilà
Si vous avez des photos on part sur quelque chose de tangible
Commencez par envoyer une lettre recommandée à votre locataire en lui indiquant que suite au passage de l'artisan et aux photos que vous avez reçues vous constatez qu'il a failli gravement à son obligation d'entretien de son logement. Bref lui mettez tout ce que vous lui reprochez, vous pouvez le mettre en demeure d'acquitter les travaux pour remettre l'appartement dans l'état où il était au moment où il a pris l'appartement (vous pouvez peut être voir avec l'artisan comment vous pouvez évaluer la vétusté pour faire une quote part) En principe avec la loi Alur il y a des coefficients de vétusté que l'on doit appliquer mais je n'ai pas le temps de voir si les décrets sont parus, peut être que quelqu'un d'autre peut vous répondre , sur ce point sinon je regarderais vendredi (je ne peux pas avant)
Vous le mettez en demeure de payer la somme de tant .... vous lui donner un délai de 15 jours pour se position et vous lui indiquez qu'à défaut vous saisirez le tribunal pour une demande de résiliation du bail
Vous joignez bien évidemment le devis de l'artisan

Cordialement

Par **Karlaud44**, le **22/11/2017** à **13:15**

Merci beaucoup,
J'attends votre retour vendredi concernant les coefficients de vétusté que l'on doit appliquer

Par **marie076**, le **22/11/2017** à **13:52**

Bonjour
Comme je vous l'indiquais je ne suis pas sur qu'il y ait eu des décrets d'application sur ce point, mais je suis sure que quelqu'un pourra vous renseigner sur ce point avant moiTapez votre texte ici pour répondre ...

Par **janus2fr**, le **22/11/2017** à **14:03**

Bonjour,
[citation]Vous pouvez solliciter du tribunal la résiliation judiciaire,[/citation]
Ca, n'y croyez pas trop...
Il est très rare qu'une résiliation soit prononcée pour cela.
Tout au plus pourrez-vous utiliser ces arguments pour un congé à échéance pour motif légitime et sérieux.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **marie076**, le **22/11/2017** à **18:48**

Bonjour
le bail a été reconduit en février 2017 et cette personne ne veut pas attendre la fin du bail, c'est bien pour cela que je lui dis de tenter je dis bien "tenter" de demander une résiliation judiciaire. Je n'ai pas dit qu'il allait gagner mais les dégradations semblent assez importantes il a une petite chance. Au moins s'il ne gagne pas il aura tenté.
Après il peut aussi se rapprocher d'un avocat du lieu de son appartement pour prendre la teneur des tendances du juge, un tribunal ne fait pas l'autre. S'il perd il restera le congé aux termes du contrat en respectant bien le préavis de 6 mois
Sauf erreur de ma part il n'y a pas pour l'heure de grille de vétusté
Je renvoie sur ce blog de legavox
https://www.legavox.fr/blog/maitre-olivier-fachin/bail-habitation-entretien-logement-reparations-9269.htm

Par **janus2fr**, le **23/11/2017** à **08:48**

[citation]mais les dégradations semblent assez importantes il a une petite chance.[/citation]
Il va déjà falloir démontrer ces dégradations. Or, en cours de bail, le locataire n'a aucune obligation d'accepter de faire un état des lieux !
Ensuite, il va falloir démontrer que ces dégradations sont de la responsabilité du locataire.
Et il faut bien noter que le locataire est dans le logement depuis 18ans et que le bailleur ne s'est pas inquiété durant tout ce temps de savoir si le logement avait besoin de travaux. Cela sera certainement retenu contre lui en cas de procédure judiciaire.

Par **Karlaud44**, le **23/11/2017** à **14:06**

Le studio est en gestion par un cabinet de gestion immobilière.
S'assurer du bon entretien du bien par le locataire si aucune demande particulière du locataire durant un certain temps, s'assurer qu'une mise aux normes en éléctricité quand les données changent ouvérifier que les lavabos, douches et autres wc sont en bon étât, est-il au cahier des charges du cabinet de gestion.
Ou tout cela relève du propriétaire uniquement ?

Par **miyako**, le **23/11/2017** à **14:28**

Bonjour,
Si vous voulez faire faire un constat d'huissier avec obligation de laisser rentrer l'huissier,il faut faire une requête en référé d'urgence motivée auprès du TI du lieu de résidence du locataire..
Le locataire sera convoqué et il devra s'expliquer sur son refus.
Il n' a pas tous les droits contrairement aux idées reçues;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il faudra réclamer une astreinte .
Amicalement vôtre
suji KENZO

Par **janus2fr**, le **23/11/2017** à **16:36**

[citation]est-il au cahier des charges du cabinet de gestion. [/citation]
Les obligations de l'une ou l'autre partie sont exclusivement celles prévues au mandat. On ne peut pas vous répondre sans connaitre ce mandat...

Par **janus2fr**, le **23/11/2017** à **16:37**

[citation]Si vous voulez faire faire un constat d'huissier avec obligation de laisser rentrer l'huissier,il faut faire une requête en référé d'urgence motivée auprès du TI du lieu de résidence du locataire.. [/citation]
Encore une fois, pour qu'un juge impose un état des lieux, il faudra déjà lui fournir les arguments qui conviennent...

Par **marie076**, le **27/11/2017** à **10:31**

Bonjour
D'autant plus que la loi n'en prévoit que deux , un à l'entrée et l'autre à la sortie

Par **Karlaud44**, le **02/12/2017** à **12:01**

Bonjour,
Le mandat du gestionnaire dit que le mandant (nous) autorisons le mandataire (cabinet de gestion) "à faire exécuter toutes menues réparations et celles plus importantes mais URGENTES et en aviser rapidement le mandant; prendre toutes mesures conservatoires"
Dois-je comprendre dans ce texte inscrit au contrat de gestion que le cabinet aurait dû faire des contrôles reguliers pour appliquer ce paragraphe et donc être en mesure de "faire exécuter" ces différents points ?

Par **marie076**, le **02/12/2017** à **18:37**

Bonsoir
Curieux en principe les menues réparations sont à la charge du locataire. Compte tenu des photos que vous avez sur l'état de votre appartement je serais vous effectivement je leur demanderais des comptes puisque apparemment ils n'ont pas respecté leur obligation

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

contractuelle .
Si vous avez une assurance de protection juridique vous devriez vous en rapprocher .

Par **HOODIA**, le **07/12/2017** à **18:02**

Un appartement sans aucun frais d'entretien depuis 18 ans ou de remise à niveau devrait interpeller le juge ?
Le juge pourrait prendre en considération les photos et le rapport d'un huissier ,mais j'ai des doutes qu'il considère les 16 photos de l'artisan comme preuve ?
L'OPAC utilise une grille de vétusté qui donne une idée des indemnités de remise en état des logements ,mais rien qui ne soit en fait légalement applicable !...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés