Devoir du locataire

Par soon2

Bonjour ,

Je n'ai pas trouvé mieux comme lieu pour poster mon problème . Donc c'est peut-être pas exactement le sujet listé dans le menu .

J'ai une maison en location depuis 8 ans au même locataire . Il y'a 7 ans le locataire m'a indiqué de l'humidité à l'intérieur sur un mur qui correspondait à la façade et des fissures sur la même façade extérieure.

J'ai fait faire des travaux pour résoudre l'humidité et fait refaire la façade pour les fissures par un maçon . L'intérieur a été refait aussi .

Depuis plus aucune nouvelle de problème ce que confirme l'agence de location .
En février de cette année , la locataire appelle la mairie pour indiquer qu'il y a des fissures et qu'elle a peur que la maison s'écroule . Un expert de la mairie vient voir et émet un avis de péril imminent . Je dois donc reloger la locataire à mes frais et ne percevoir aucun loyer .

Dans le rapport de l'expert de la mairie il est indiqué que la façade est humide et que il y a surement une fuite d'eau de l'évacuation ou de l'arrivée d'eau . Il indique aussi que les fissures sont plus ou moins anciennes et qu'elles ne sont pas donc toutes récentes . L'humidité sur les murs n'est pas apparue récemment non plus .

Ma question concerne les devoirs du locataire sur la communication des désordres . En l'absence de communication de problème pendant 7 ans et en ayant fait des travaux après les premiers désordres , quelle est la responsabilité du locataire ?

Puis-je me retourner contre elle pour manquement au signalement de désordres plus tôt (et récupérer les loyers de son relogement au moins) car j'aurai pu contacter l'artisan qui a travaillé sur le mur voir anticiper les problèmes et avoir moins de frais . Quoiqu'il en soit l'attente a dégradé le bien et l'on sait qu'il faut agir le plus rapidement possible dés que un problème est identifié .

Apparemment je ne peux résilier le bail pendant 6 mois tant que le péril imminent est actif . Puis-je invoquer ces manquements pour résilier le bail avant les 6 mois ?

Merci de vos réponses car en plus des travaux à prévoir , je dois payer le loyer de la locataire et les investigations du BET et les investigations des différentes entreprises : recherche de fuite ...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Cherchez bien , mais la loi 89-462 n'impose pas au locataire de signaler des désordres au bailleur.

Vous ne donnez pas assez de détails concernant cet arrêté de péril. Et de ces détails découlent pas mal de différents droits et devoirs, y compris l'avenir du bail.
Lisez ce lien pour en savoir plus :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104[/url]

Seul le locataire peut résilier le bail lorsque le logement devient inhabitable.
cf code civil :
Article 1724 Version en vigueur depuis le 27 mars 2014
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, (...)
Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Un autre lien "édifiant" :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F289]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F289[/url]

Occupez vous surtout de faire les travaux et de réunir les preuves de votre réception des travaux réalisés 7 ans en arrière.

Par xavier56321321

Bonjour,
déjà par rapport à votre dégat, cherchez en la cause avec un expert . Votre assurance propriétaire non occupant si vous avez une assistance juridique.

peut être est ce en relation avec les travaux du macon ? à voir alors avec la décennale.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous ne pouvez pas résilier le bail. Vous ne pouvez que donner congé pour la date d'expiration pour une cause réelle et sérieuse avec un préavis minimal de six mois.

Vous n'êtes pas tenu de payer le nouveau loyer. Vous devez seulement présenter une offre de relogement et verser au locataire une indemnité d'un montant de trois mois du nouveau loyer. Ensuite c'est au locataire de s'acquitter de ce loyer : article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour connaître la cause exacte de l'humidité, il faut s'adresser à un architecte ou autre expert.

Le colmatage des fissures par un maçon n'entre probablement pas dans le champ de la garantie décennale des constructeurs.