Litige Locataire

Par gin69

Bonjour,
J'ai donné mon congé à mon locataire par envoi de recommandé en Avril 24 pour un départ le 31 Aout 24 (bail de 3 ans non meublé signé en Dec 21)en spécifiant qu'il s'agissait pour moi d'arriver dans la maison en tant que résidence principale en Septembre . La locataire était tout a fait d'accord et m'a même demandé si elle pouvait partir avant cette date . Je dois faire réparer la toiture et isoler les combles en Septembre et le fait de lui demander 2 Rdv artisants pour des devis , elle s'est braquée et maintenant elle me refuse l'accès à la maison et me menace de ne plus partir à la date convenue. Je ne savais pas qu'en tant que propriétaire je devais laisser 6 mois de préavis. Nous nous entendions très bien et elle m'a toujours dit qu'elle partirait quand j'en aurai besoin sans aucun problème. Elle revient maintenant sur sa décision et ne me repond plus

Pouvez vous me dire quels sont ses droits et les miens. Légalement quelle est la date butoir de son départ? Dois je lui refaire un recommandé?
De plus le loyer qui était versé tous les 5 du mois depuis plus de 2 ans ,n'a pas été effectué .
Merci pour votre aide

Par Isadore

Bonjour,

Légalement quelle est la date butoir de son départ?
Si le congé envoyé respectait toutes les formes légales, décembre 2024.

e ne savais pas qu'en tant que propriétaire je devais laisser 6 mois de préavis.
Non seulement vous devez laisser six mois de préavis, mais en plus attendre le terme du bail.

De plus le loyer qui était versé tous les 5 du mois depuis plus de 2 ans ,n'a pas été effectué.
A quelle date doit-il être versé d'après le bail ? Le retard concerne le mois de mai ou celui d'avril ?

Dois je lui refaire un recommandé?
Au vu du contexte je vous conseille de faire vérifier votre congé par l'ADIL. Pour ne prendre aucun risque le mieux est de faire donner le congé par un commissaire de justice.

S'il reste un espoir que votre locataire parte avant début septembre, surtout ne la braquez pas.

Par Gin69

Merci pour votre retour.
La date butoir de fin de bail est le 21 déc 24.
Virement permanent tous les 5 du mois depuis 2021/22/23/24 et pour Mai il n'y a rien donc bizarre

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pouvez lire ce lien qui indique toutes les règles sur le congé donné par le bailleur.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

Vous pouvez aussi lire directement l'article 15 de la loi 89-462
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498[/url]

Ainsi vous allez pouvoir vérifier par vous mêmes si le congé a été donné dans les formes légales.
Sinon il n'est pas trop tard pour le refaire, de préférence via huissier qui vérifiera la conformité à la loi.

Vous lirez aussi que votre locataire peut rester jusqu'au 21 dec 2024, même si vous aviez prévu à l'amiable que ce départ soit plus tôt.
Si vous n'êtes plus en bons termes, trouvez un plan B car vous ne pourrez probablement pas emménager en septembre, ni faire vos travaux avant son départ.

Par Gin69

Merci il est pourtant écrit partout que le locataire ne peut refuser toutes interventions devis et/ou travaux concernant :
- la mise au normes . Cela est mon cas , il y a le raccordement obligatoire pour les eaux usées à faire .
- l'isolation. Cela est mon cas , les combles ne le sont pas et la toiture a des fuites .
Il est dit aussi que des travaux de moins de 21 jours ne peuvent en aucun cas donner droit à un dédommagement au locataire
Ma locataire était auparavant la propriétaire de cette maison. Elle se considère encore comme tel
Aussi elle a fait intervenir un charpentier sans mon autorisation sur la charpente abîmée par une tempête sans qu'aucune réparation ne soit faite .

Par yapasdequoi

La loi ne vous permet pas d'imposer des travaux, sauf cas d'urgence.
est-ce vraiment le cas? (à part pour les fuites du toit.)

Mais qu'a donc fait ce charpentier ? C'est à vous de faire réparer le toit qui fuit.

un peu de lecture :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699[/url]

Par Isadore

Virement permanent tous les 5 du mois depuis 2021/22/23/24 et pour Mai il n'y a rien donc bizarre
Le cinq était un dimanche, et nous sommes en période "creuse". Un virement peut mettre quelques jours pour être traité.

Si le bail ne prévoit pas de date de paiement, la date logique est le 21 du mois en cours.

Il est possible qu'elle ait décidé de changer de méthode de paiement, par exemple de faire un chèque. Si le loyer n'est pas payé d'ici le 1er juin il sera temps de la relancer.

Le locataire ne peut refuser les travaux d'amélioration énergétiques ou ceux qui sont nécessaires au respect des critères de décence ou au bon état du bâtiment, mais en pratique il va vous falloir sa coopération. C'est elle qui fixe les règles d'accès à son domicile.

S'il faut la contraindre à vous laisser accès au logement, cela nécessitera un jugement. Il est vain d'espérer que la procédure aboutisse avant la fin du bail, sauf pour des travaux urgents permettant un référé. Donc sans la coopération de votre locataire, vous ne pourrez commencer l'isolation avant janvier.

Aussi elle a fait intervenir un charpentier sans mon autorisation sur la charpente abîmée par une tempête sans qu'aucune réparation ne soit faite .
Et donc elle a payé un charpentier à ne rien faire ?

Par Gin69

Oui l'isolation fait parti des urgences . 15 degrés dans une maison et avoir des infiltrations , cela fait parti des urgences non ?
Elle fait déplacer le charpentier , elle m'a prévenu qu après l'intervention. Et m'a remis un pauvre papier arraché d'un cahier écrit dessus que le toit était vieillissant . Je n'ai jamais rien su de plus
Si cela est à moi de faire les travaux , cela est difficile quand la locataire Interdit l'accès ?
Et maintenant que je veux récupérer les lieux en résidence principale, elle va me reprocher de n'avoir pas fait de travaux ?

C'est une plaisanterie j'espère. Cela fait un an que je lui demande que l'on s à corde sur des dates pour les travaux d'isolation. Elle n'a jamais répondu

---
Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours tenter une procédure pour obtenir l'accès. Mais il y a peu de chances qu'elle aboutisse avant fin 2024.

Toutefois, s'il fait vraiment 15 degrés (comment le savez vous ?), et que la toiture fuit, la locataire peut faire valoir la non décence du logement et demander au juge de ne plus payer le loyer...

Vu ce qu'on découvre au fil de la discussion, il serait utile de confier la suite à un avocat afin d'envisager un référé pour les travaux les plus urgents.

Sinon vous devrez patienter.

Par Gin69

Un toit et combles non isolés, vous espérez quelle température dans une maison ?
Effectivement un avocat saura me conseiller et m'aider .
Bonne soirée

Par yapasdequoi

Vous avez un DPE ?