



Maison de location mise en vente

Par Freddy

Bonjour ,

A ce jour j'ai une maison non meublée en location avec un locataire sur un bail de 3 ans qui se termine au 30 avril 2024 .

Suite a mauvais entretien de la maison , volet toujours fermés et fenêtres jamais ouverte pour y recycler l'air . La maison prend de l'humidité au plafond du séjour et de la chambre mais pas dans la salle de bain , ni cuisine .

Je désire mettre celle-ci en vente dès que possible .

Quels sont mes droits suite a ces défauts d'entretien pour casser le bail .

Merci pour vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour,

Comment savez-vous qu'il y a de l'humidité ? et que c'est mal aéré ?

Vous devez adresser au locataire un congé au moins 6 mois avant la date d'échéance, quel que soit le motif. Maintenant pour 2024 c'est trop tard.

La prochaine opportunité c'est 2027. Mais n'oubliez pas : le congé doit être reçu par le locataire au plus tard le 31 octobre de l'année précédente.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[url]

Autre option : vendre occupé. Mais qui va acheter un bien mal entretenu ?

Par Freddy

Je sais car les volets sont toujours fermés et que j'ai vu l'humidité

Par yapasdequoi

Comment avez vous vu l'humidité à l'intérieur si les volets sont fermés ? Vous avez visité ? A quelle occasion ?

Par Freddy

Oui vu de l'intérieur , c'est une personne que je connais bien Mais très déçu de son comportement sur la maison maintenant . Je lui demande son attestation d'assurance d'habitation que je n'arrive pas a avoir en plus

Par Nihilscio

Bonjour,

De toute façon il est trop tard pour donner congé, le délai de préavis de six mois ne pouvant être respecté. Le locataire a droit au renouvellement de son bail. Il faudra attendre trois ans de plus à moins de vendre la maison occupée, ce qu'il est toujours possible de faire.

Par yapasdequoi

Je confirme. Il faudra donc attendre octobre 2026 si vous voulez donner congé.

D'ici là, l'attestation d'assurance doit être fournie par le locataire.

Vous pouvez le mettre en demeure, ou à défaut souscrire à sa place et récupérer le montant dans ses charges.

cf article 7 de la loi n°89-462 :

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Par Freddy

ok merci beaucoup