



Grêle propriétaires non assurés

Par ricdes56

Bonjour ayant déjà reçu une aide je me tourne vers votre savoir pour trouver une solution et merci à ceux qui pourront m'aiguiller.

Ma fille est locataire d'une maison dont la propriétaire est décédée fin mars or le bail a été reconduit tacitement le 1er mars. Suite au décès de la propriétaire les 3 enfants ont mis la maison en vente en vide dès fin avril ils n'ont pas perdu de temps !!! Ma fille l'a appris lorsqu'une agence s'est manifestée pour faire visiter. Ma fille n'a rien reçu ni proposition d'achat ni non reconduction du bail pour vente surtout presque 3 ans avant la fin du bail. La seule chose qui s'est passé est que la sci détenue par 2 fils lui a fait un courrier qu'ils devaient déménager dans les 2 mois suite à la signature d'un compromis et lui a demandé un courrier de désistement par retour de courrier. Vu la situation et le prix de la maison ma fille n'a pas les moyens d'acheter cette maison mais ils n'ont de toutes façons pas fait les choses correctement alors ma fille n'a pas envoyé ledit courrier car elle attendait qu'ils fassent les choses dans les règles. Pour l'inciter à partir le plus rapidement ils lui ont proposé une indemnisation de 2 mois de loyer et restitution du dépôt de garantie après passage d'un huissier pour état des lieux mais seulement 4 mois après la vente le temps d'avoir les fonds. Elle a un courrier qui atteste leur « proposition ». Ma fille a eu la visite de la 3ème héritière qui n'étant pas dans la sci veut que sa part de loyer soit 15 % lui soit payé directement car ma fille paie l'intégralité à la sci. Ma fille a reçu un RAR qui stipule bien qu'elle doit permettre les visites.

Suite à ça la maison de ma fille a été touchée gravement par la grêle. Les dégâts sont très importants ? une partie du toit s'est effondré et crevé le plafond d'une chambre du premier et dans une autre chambre le plafond par le poids des tuiles cassées tombées menace de tomber. Les autres plafonds tiennent mais ils sont fissurés. Les volets sont cassés de l'eau s'est infiltrée dans les autres pièces car il a plu. Le toit est complètement à refaire car la grêle était énorme ? certains grêlons de la taille de presque une boule de pétanque !! Les tuiles sont explosées ? très peu sont encore en état. Le garage qui était une construction « d'amateurs » dont le toit en tuile était déjà pas très étanche s'est effondré sur la voiture de mon gendre qui est très cabossée... Ma fille a immédiatement appelé les propriétaires et très mauvaise info : La maison n'est plus assurée depuis octobre 2021. Ils se rejettent la faute de qui aurait dû s'occuper de ça etc? Mais quoiqu'il en soit ils ne sont pas assurés. Pour ma fille et mon gendre c'est dramatique.

Ma fille a immédiatement averti son assurance qui ne prendra pas en charge ces dégâts car ce n'est pas leur assurance qui doit prendre cela en charge mais celle des propriétaires. Ma fille les a averti qu'ils ne sont pas assurés. Elle a appris que rien n'oblige un propriétaire à s'assurer. Nous connaissons un charpentier qui a fait intervenir un collègue. Prix du toit environ 18 000 ? Il faut aussi changer une partie des volets et je ne parle pas des dégâts intérieurs. Refaire l'isolation et les plafonds sans compter les autres dégâts que les murs ont subi.. Ma fille a fait des courriers remis par huissier pour qu'ils prennent en charge les travaux mais encore une mauvaise nouvelle la sci est déficitaire ? Mes petits enfants dorment dans la salle à manger tous les 3. La maison en plus pris l'eau car il a plu le lendemain. Ma fille et son mari ont acheté des bâches car devant l'immobilité des propriétaires ils ont eu peur que la situation s'aggrave avec la pluie leur assurance leur a dit qu'ils avaient le droit de mettre la maison hors d'eau et prendre sur les loyers ont fait un recommandé pour mettre les choses au point par écrit. En retour ils ont reçu un RAR leur disant que les frais engagés n'ont pas été approuvés par les propriétaires donc les loyers sont dûs. Mon gendre leur a répondu qu'alors il enlevait les bâches et que la maison prendrait la pluie avec toutes les conséquences que ça engendre et faisait constater par huissier et par le maire. Il n'en a rien fait mais il a pu voir le maire qui a pris contact avec les propriétaires. Dans cette situation la maison n'est plus habitable. Le maire est venu ne peut pas les reloger. Un des propriétaires est venu. Après les visites d'huissier qui leur a conseillé un expert judiciaire mais le prix est d'environ 3500 ?. Ma fille et son mari sont désespérés car les propriétaires n'attendent qu'une chose la maison n'étant plus habitable que ma fille déménage.

Ma fille a payé pour des vacances mais dans la situation ils ne pourront pas partir en vacances ? Qui va leur rembourser tous ces frais ? Nous récupérons les enfants, nous les emmenons en vacances pour soulager les parents mais ça ne solutionne rien.

Ma fille sait qu'ils ont tous les moyens de faire les travaux.

Que sont leurs recours ? Ils sont allés à la gendarmerie qui ne peut pas prendre de plainte car c'est une affaire entre propriétaires et locataires du privé ça ne les concerne pas.

Merci à ceux qui pourront m'apporter des réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ces héritiers sont bien pressés... et totalement hors la loi.
Tant qu'elle n'a pas accepté leur proposition de départ indemnisé, elle est toujours leur locataire jusqu'à la fin du bail.

Article 15 de la loi de 89 :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

Que votre fille consulte l'ADIL rapidement ou encore un avocat.

Les propriétaires doivent impérativement la reloger dans des conditions décentes, peu importe qu'ils soient assurés ou pas.

Votre fille peut aussi se renseigner à la mairie qui va pouvoir l'aider à faire valoir l'insalubrité du logement et éventuellement la déclaration de catastrophe naturelle.

Par ricdes56

Merci de la réponse mais pour l'heure la maison n'est pas considérée comme "insalubre". Le maire devra alors les reloger et il n'a pas la possibilité de le faire c'est une ville balnéaire et le peu de logements sociaux sont occupés. La rentrée est dans 2 mois, ça va aller vite. Ma fille doit absolument retrouver un logement pas loin de l'école et du collège et du travail d'elle et de son mari.

L'ADIL va faire quoi ? Leur donner quel conseil ? Un conciliateur ? La belle affaire car je suis certain qu'ils ne vont pas se déplacer. Vous vous rendez compte qu'un avocat n'est pas gratuit donc payer en plus des frais d'avocat ... Est ce la solution ? Nous récupérons les enfants pour les emmener en vacances avec leurs cousins ça va soulager les parents mais en deux mois .. Avec la surcharge de travail les couvreurs sont tous surbookés. Leur assurance ne remboursera rien et les dégâts autres - deux lits sont couverts de tuiles, de fibre laine de verre, de bouts de plafond le parquet flottant est aussi abimé. Le plafond des deux autres chambres avec le poids de l'eau risquent aussi de tomber. Mon gendre a finalement décidé de ne pas payer le loyer ce mois-ci et ils font un autre RAR pour avertir que s'ils paient le loyer ils enlèvent les bâches... Ca devrait calmer les propriétaires mais en contrepartie ils attendent une quittance. Ma fille n'a touché à rien. Le plafond de la salle de bain est très mal en point et risque de tomber d'un jour à l'autre. Plusieurs volets en pvc sont fichus. L'assurance de ma fille fait passer un expert mardi pour remboursement des équipements de jardin mais ça n'est rien en comparaison du reste.

Par yapasdequoi

???

Vous demandez des conseils et laissez faire n'importe quoi ?

Cesser de payer le loyer sans un arrêté de péril c'est se mettre en tort bêtement.

Et vu les dégâts, le logement est non seulement insalubre mais aussi non décent. Dans les 2 cas la mairie doit prendre un arrêté pour OBLIGER le propriétaire à réparer et reloger les locataires.

C'est le bailleur pas la mairie (!) qui doit les reloger à SES frais.

Et l'ADIL a des juristes dont c'est le métier... Mais si vous préférez votre idée...

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour que la maison soit déclarée insalubre, il faut que votre fille en prenne l'initiative en s'adressant à l'ARS.

Le maire pourrait aussi prendre un arrêté de mise en sécurité. Puisqu'il est venu sur place, il a pu constater l'état du logement. Il a l'autorité pour interdire l'habitation de la maison, ce qui obligerait les propriétaires à reloger leurs locataires.

L'ADIL serait utile à consulter. Elle indiquera précisément quoi faire et comment.

Un avocat serait certainement aussi de bon conseil. Certes il faudra lui payer des honoraires mais il saura s'y prendre pour faire condamner les propriétaires à un maximum d'indemnités. C'est un investissement qui serait probablement rentable.

En retour ils ont reçu un RAR leur disant que les frais engagés n'ont pas été approuvés par les propriétaires donc les loyers sont dûs.

Il faut garder précieusement ce courrier. Il servira de preuve pour attester de la mauvaise foi des propriétaires et leur refus d'assumer leurs responsabilités. Votre gendre s'est trouvé en situation d'urgence et donc en situation de gestion d'affaire, justifiant les dépenses de sauvegarde qu'il a engagées qui peuvent être retenues sur le loyer. Son assureur a parfaitement raison.

Dans les conditions que vous décrivez, ne pas payer le loyer est parfaitement justifié. Payer pour un logement inhabitable est un non-sens. Mieux vaut pour votre fille consacrer cet argent aux autres dépenses qu'elle devra engager.

Votre fille pourrait assigner les propriétaires en référé afin d'ordonner la suspension des loyers et la désignation d'un expert chargé d'estimer les dommages sur vos biens, voiture et mobilier. Avocat non indispensable quoiqu'utile.

Le relogement étant nécessaire, il conviendrait dès maintenant que votre fille cherche une autre location. Ni les propriétaires ni la mairie ne le feront à sa place. L'obligation de relogement par les propriétaires s'exécutera par le paiement d'indemnités.

Le défaut d'assurance des propriétaires est bien plus leur affaire que celle de votre fille. S'ils ne sont pas assurés, ils paieront de leurs propres deniers. Une fois qu'ils auront été condamnés, une inscription d'hypothèque sur la maison pour sécuriser la créance est envisageable, opération de sûreté d'autant plus utile que les propriétaires ont l'intention de vendre la maison.

Par ricdes56

Bonsoir

Merci de cette réponse éclairante. J'avais lu - ma fille est allée à l'ARS mais sauf venir pour venir constater ils n'ont pas d'autre pouvoir mais faire un rapport qui va peut-être aider.

Mon gendre est allé voir un des propriétaires. Les 3 propriétaires sont en désaccord donc aucun ne prendra en charge les réparations. Leur but est que ma fille déménage mon gendre leur a dit qu'ils devaient les reloger A LEURS FRAIS c'est ce qu'à dit l'ADIL. Mon gendre a mis les choses au point - il enlève dès ce soir les bâches et advienne que pourra comme leur position est de ne même pas permettre l'achat des bâches contre le prix du loyer pour mettre la maison hors d'eau. Le propriétaire était très en colère car il est persuadé que ça fait partie des obligations du locataire.

Je crois que vous avez raison il faut qu'ils voient sans délai un avocat pour lancer une expertise judiciaire car en face il n'y a pas d'assurance donc pas d'expert et ça ne concerne pas l'assurance de ma fille. Mon gendre a repris contact avec le maire mon gendre ne comprend pas sa réticence pour mettre la maison en indécence.

Les frais vont être très importants - c'est ce qui leur fait peur et les délais que ça va prendre pour les faire condamner au relogement mais il faut que mes petits enfants puissent continuer d'aller à l'école et au collège et dans une station balnéaire le relogement ça va être la galère. Mon gendre et ma fille travaillent à St Nazaire. Ils n'ont aucune envie de se retrouver dans un hotel ou hébergement de fortune. Ils ne paient pas un loyer assez cher pour ça. J'espère que vous comprenez leur position.

Mon gendre a été appelé par un des propriétaires le frère de celui qu'il a vu qui est furieux que mon gendre enlève les bâches car on ne lui a pas donné l'autorisation d'utiliser le prix du loyer pour les acheter. Ce n'est pas lui qui a rédigé le courrier mais son frère.. Mon gendre lui a posé la question du relogement ... Il lui a répondu de voir avec leur assurance. Il leur propose la résolution du bail .. Qui va prendre en charge tous les frais que ça implique et de retrouver un logement équivalent ? Il semblerait qu'ils vont baisser le prix de la maison de 30 000 ? et la vendre en l'état..

Par Nihilscio

ATTENTION !

J'ai commis une erreur en parlant d'arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité et de relogement aux frais du propriétaire.

La maison est rendue inhabitable par une chute de grêle qui est une cause extérieure. Les procédures de mise en sécurité ou d'insalubrité prévues par le code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables : <https://www.mementodumaire.net/responsabilites-du-maire-2/r12-peril-dimmeuble-lors-dune-catastrophe/>

Les dispositions applicables à la famille de votre fille lui sont très peu favorables. L'impossibilité d'habiter n'étant pas du fait des propriétaires, ceux-ci ne sont pas tenus à reloger leurs locataires. Les dispositions applicables sont celles des articles 1722 et 1724 du code civil.

1722 : Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la

résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

1724 : Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

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.

Votre fille a le choix entre se reloger provisoirement ou définitivement mais sans pouvoir en faire supporter le coût aux copropriétaires. Si elle décide de ne pas résilier le bail, le paiement du loyer est de droit suspendu tant que la maison est inhabitable.

Certaines assurances multirisques contiennent une garantie de relogement en de telles situations.

Par ricdes56

Merci pour cette réponse - effectivement ma fille, son mari et les enfants vont se retrouver sans toit... SANS AUCUNE INDEMNITE et devoir se retrouver un logement et payer en plus le déménagement. Ma fille a repris contact avec son assurance il semblerait que son assurance doive la reloger.

Le maire va faire quand même faire un arrêté de péril pour la mise en danger des occupants dès ce soir. Du coup leur maison n'est plus vendable. Le maire fait dès ce soir un arrêté de péril pour les occupants - il semblerait qu'alors les propriétaires soient dans l'obligation de les reloger c'est ce qu'a dit le maire - à voir.

Est ce que du coup les propriétaires sont obligés de faire les travaux ? Ma fille ne veut pas résilier le bail. Les enfants sont scolarisés dans la commune et impossible de retrouver la même chose à St Nazaire.

Par Nihilscio

Le plus important financièrement est que l'assurance de votre fille prenne à sa charge le relogement.

Si un arrêté de catastrophe naturelle a été pris, elle devrait aussi être indemnisée pour les dégâts occasionnés aux meubles, à la voiture et aux effets personnels.

L'arrêté que prendra le maire ne devrait pas être un arrêté de mise en sécurité au sens strict du terme, qui imposerait un relogement aux frais des propriétaires, mais un arrêté de portée moins large interdisant seulement l'habitation de la maison. Ou alors le maire commet une erreur, cela peut arriver, c'est pourquoi il y a des tribunaux administratifs, et son arrêté est susceptible d'être annulé, donc prudence. La simple interdiction d'habiter ne pourrait que faciliter le paiement du relogement par l'assurance.

Si votre fille ne résilie pas le bail comme elle en a le droit, les propriétaires doivent réparer, les dommages n'étant pas suffisamment importants pour qu'on puisse considérer la maison détruite. Mais les propriétaires risquent de traîner. Il faut aussi prendre en compte la quasi-certitude d'un congé pour vente à la fin du bail.

Par ricdes56

Bonjour - merci de cette réponse.

Bon mon gendre a enlevé les bâches et envoyé la preuve aux propriétaires de la sci. Il veut que son loyer de juin lui soit remboursé, que le prix des bâches lui soit remboursé et 500 ? pour remettre les bâches sinon la maison reprendra la pluie et les dégâts seront pires. Il a été rappelé évidemment celui qui l'a rappelé était furieux et l'a accusé d'aggraver l'état de la maison. Comme eux n'ont rien fait pour mettre la maison en sécurité c'est un peu facile.

Mon gendre et ma fille ne comprennent pas pourquoi leur assurance alors qu'ils sont très bien assurés traîne des pieds pour leur trouver un logement sauf à les envoyer dans un hôtel. Ma question est ont-ils besoin d'un avocat pour faire valoir leurs droits avec l'assurance ?

Ils n'ont pas compris que les enfants ont besoin de vivre dans un logement avec leur chambre, que ma fille a besoin d'une cuisine bref une vie normale. Nous avons récupéré les enfants mais dans 2 mois, ils devront retourner à l'école et au collège. Deux mois ça va aller très vite. Pour la voiture les délais sont aussi très longs mais ça ne l'empêche pas de s'en servir. Conformément à ce qu'a demandé l'assurance ils ont arrêté les compteurs d'eau et électricité, fermé le gaz.

Ils sont hébergés chez leurs voisins qui eux sont assurés mais qui ont eu comme eux des dégâts très importants.

Nous avons conseillé à ma fille et mon gendre de faire une proposition d'achat pour la maison mais évidemment pas au prix demandé - sachant qu'il y a au bas mot 40 000 ? de travaux car il faut aussi refaire les isolations, les plafonds et changer des volets et volets de vélux la note monte très vite et l'augmentation du prix des matériaux est à prendre en compte. Que le jardin est dévasté. Je ne sais pas si c'est la bonne option. La maison leur plaît bien ils sont tout près de

la plage, les enfants sont autonomes pour aller à l'école.

Par Nihilscio

Remboursement du loyer : en toute rigueur il faudrait demander un remboursement correspondant à la période pendant laquelle la maison est inhabitable, donc prorata à calculer.

Vraisemblablement l'assurance ne trouve rien d'autre que des hôtels. Il est difficile en période estivale de trouver des logements disponibles. Votre fille peut chercher de son côté, on n'est jamais mieux servi que par soi-même. Je ne vois pas en quoi un avocat pourrait être utile. Mieux vaudrait un agent immobilier.

Si votre fille peut acheter, ce pourrait être une solution. Vous disiez dans votre premier message qu'elle n'en avait pas les moyens. Il faudrait tout de même être sûr que la maison est encore disponible : vous parliez d'un compromis. Ce serait un point à éclaircir. Quant au prix, il n'y a d'autre loi que celle de l'offre et de la demande.

Par ricdes56

Merci de la réponse - mon gendre a demandé la totalité du mois car vu les désagréments pour 2 jours .. Ca n'est pas trop demandé. Un des propriétaires est venu pour remettre les bâches en place - seulement mon gendre étant propriétaire des échelles et escabeaux les a emmenés chez le voisin. Résultat il est reparti sans avoir remis les bâches.

L'expert est venu mais ma fille est allée ce matin à l'assurance car elle a le droit de choisir un logement adapté pour ses enfants. le souci est que très peu de logements car c'est la saison estivale et ceux qui restent sont un peu hors de prix. L'assurance prend en charge mais seulement 3 mois. Mon gendre pense qu'il faut aller en justice pour avoir mieux car il n'est pas question de rompre le bail ? ils n'auraient plus aucun moyen de pression. Peut-être obtenir par voie de justice un dédommagement car les propriétaires sont quand même censés remettre la maison en état.

Ma fille a eu la propriétaire minoritaire ? elle rejette la faute sur ses frères de n'avoir pas suivi les factures et le renouvellement de l'assurance. Elle ne lèvera pas le petit doigt et comme minoritaire elle ne mettra pas un sou dans les travaux. Ce qui est fou est qu'ils n'aient même pas chargé un artisan de mettre la maison hors d'eau et je peux dire que ce n'est pas une question de moyens financiers.

Mon gendre fait venir 2 agences immobilières pour estimer la maison car le prix était très surévalué et il en proposera 20 % en dessous du prix des agences. Pensez vous que c'est jouable car la maison va dès qu'il va pleuvoir va continuer à se dégrader. Mon gendre et ma fille ont compris que les propriétaires qui ont la sci ne s'entendent pas ce qui risque de compliquer la situation.

Je vous rejoins il y a l'offre et la demande sauf que certains biens trop chers ne se vendent pas - les parisiens suite covid ont acheté dans le coin mais ils ne sont pas stupides.

L'autre point est qu'avec l'avis du maire de la dangerosité aucune agence ni personne ne va vouloir s'aventurer. Mon fils peut refuser toute visite pour cette raison. D'où l'intérêt de ne pas rompre le bail.

Par Nihilscio

L'objectif ne doit pas être l'exercice d'un droit pour le seul plaisir de l'exercer mais de préserver ses intérêts au mieux. Votre gendre n'est pas dans l'obligation de fournir échelle et escabeaux mais peut-être aurait-il tout de même intérêt à les prêter puisqu'il les a sur place : cela ne lui coûterait rien et tendrait à ne pas exacerber les tensions entre lui et ses propriétaires. Je ne sais pas s'il a bien fait, je dis seulement qu'il n'est pas toujours intéressant d'être intransigeant.

Quant à l'assurance, il faut étudier le contrat. Votre gendre pense qu'il faut aller en justice pour avoir mieux, peut-être mais encore faut-il qu'il ait de bons arguments reposant sur les clauses du contrat et il faut être conscient que la décision de justice n'interviendra pas immédiatement, loin de là.

Il n'est effectivement pas dans son intérêt de rompre le bail et il est exact que les propriétaires ont l'obligation de remettre la maison en bon état dans un délai raisonnable. S'ils traînent à faire faire les réparations, ils sont en tort et devront indemniser à hauteur du préjudice causé par leur incurie.

Le fait qu'il y a plusieurs propriétaires en indivision qui ne s'entendent pas entre eux est une circonstance défavorable contre laquelle il n'y a pas grand-chose à faire. Ils ne sont pas solidaires et il faut donc agir à chaque fois contre chacun d'eux séparément, contre la SCI regroupant les deux frères d'une part et contre la s?ur d'autre part.

Le juste prix est difficile à estimer. Un bien proposé trop cher ne se vendra pas mais une proposition d'achat trop basse ne passera pas non plus. L'intérêt d'être locataire est d'avoir un droit de préemption, mais seulement en cas de congé pour vente, les propriétaires ayant parfaitement le droit de vendre un logement occupé.

Par ricdes56

Bonjour

Merci de cette réponse éclairante car justement ma question est : EST CE QUE LA LOI OBLIGE ET DANS QUEL DELAI LES PROPRIETAIRES DE FAIRE LES REPARATIONS ??? Si un texte de loi existe.

Je vous rejoins mais mon gendre est tellement en colère qu'il ne fera aucun effort. Le propriétaire n'a pas demandé à venir dans la maison il a débarqué et appelé pour qu'on vienne lui ouvrir. Si mon gendre n'avait pas été sur place ? Que ce serait il passé ? Mon gendre lui a bien fait comprendre sans ambiguïté qu'il n'allait pas rompre le bail.

Résultat n'ayant pas le matériel pour mettre les bâches et seul installer des bâches de cette taille inutile de dire qu'il faut être deux mais soit. Du coup il est reparti en laissant ses bâches dans le jardin. En revanche ce qui l'a interpellé est l'état du jardin et la piscine hors sol (mon gendre a eu l'autorisation) qu'il veut que mon gendre enlève. il a enjoint à mon gendre de remettre le jardin en état. l'état des lieux en plus ne dit rien sur le jardin sauf les jardinières. Le plus étonnant est qu'il a trouvé que mon gendre n'a pas remis le jardin en état ... Entre nous je pense qu'il y a d'autres urgences.

Quoiqu'il en soit la maison est toujours sans bâche. Mon gendre l'a prévenu que s'il veut revenir il devra prendre rendez vous par RAR.

Mon gendre lui a expliqué qu'il est encore locataire et qu'à ce titre il a des droits et qu'il ne le rompra pas.

Les enfants vont se retrouver sans logement et deux mois ça va très vite. Mon gendre et ma fille sont affolés de cette situation. Les voisins adorables ne peuvent pas héberger une famille de 5 personnes déjà ils accueillent mon gendre et ma fille alors qu'eux aussi ont eu de très gros dégâts mais eux sont assurés.

Mon gendre pense faire appel à un avocat pour faire un référé pour acter qu'ils ne paient plus de loyer et que les propriétaires engagent les travaux et éventuellement que mon gendre et ma fille soient un peu indemnisés. Ils travaillent tous les deux faire des démarches n'est pas facile car ils manquent de temps. Peut-être mettre un avocat dans la boucle peut faire bouger les choses ?

Le souci comme vous dites est que les propriétaires ne s'entendent pas et de ce que nous en avons compris ils se rejettent la faute sur la non reconduction de l'assurance pour la maison... En clair c'est le "coupable" qui devra tout payer. Ils ont un niveau de vie qui leur permettrait de faire les travaux surtout que s'ils vendent la maison ils vont pouvoir supporter cette charge car vu le prix qui en est demandé ..

Ma fille fait venir deux agences immobilières pour estimer la maison. Ca leur permettra de faire une offre qui tiendra compte que non seulement ils ont encore un bail qui est encore de plus de deux ans et demie... Personne n'achètera un bien occupé car les gens veulent pouvoir occuper les maisons surtout en bord de mer.

Ce qui est fou est qu'à ce jour les propriétaires n'ont toujours pas fait de courrier pour la vente le droit de préemption et le prix. Ma fille a eu la troisième propriétaire qui n'est pas dans la sci, elle est minoritaire elle n'a "pas son mot à dire et aucun pouvoir". Elle habite dans le sud à plus de 1000 kms... Sa position est qu'étant loin, elle ne se sent pas responsable du fait que l'assurance n'ait pas été reconduite et payée.

Par Nihilscio

La loi impose bien sûr au propriétaire de faire les travaux.

Article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 :

Le bailleur est obligé :

?

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Il y a une limite, la force majeure et, plus particulièrement, la destruction du logement qui met de droit fin au bail mais, dans le cas présent, on en est loin.

En revanche la loi ne dit rien sur les délais, il n'est pas possible d'en donner, il n'y a que des cas particuliers. Tout dépend de l'ampleur des travaux et de la disponibilité des entreprises. Tout ce qu'on peut dire est que le bailleur doit faire les choses sérieusement sans perdre de temps. C'est d'ailleurs dans son intérêt parce que plus il tarde, plus il se prive longtemps de loyer. Le presser au moyen d'une condamnation sous astreinte à commencer les travaux est une bonne idée.

Par ricdes56

Bonjour

Je reprends vos termes : --- Tout ce qu'on peut dire est que le bailleur doit faire les choses sérieusement sans perdre de temps -- SANS PERDRE DE TEMPS JE sais c'est très subjectif mais après plus d'un mois est ce un délai raisonnable????

Or avec les courriers et les réponses faites par écrit à mon gendre et ma fille il apparait sans ambiguïté qu'ils ne feront pas faire les travaux.

Mon gendre a eu le conseil de faire un référé pour justement faire acter cette incurie et que le loyer soit annulé le temps des travaux et éventuellement avoir une indemnité pour se reloger car ils ne vont pas déménager leurs meubles pour justement garder ce statut de locataire et qu'un logement meublé c'est plus cher. L'assurance interviendra au moment de la rentrée et ça ne va pas durer plus de 3 MOIS !!! Par chance ils sont très bien assurés et ils ont pris un bon service juridique à l'assurance. Le service juridique préconise aussi le référé et même un référé qui peut être en urgence donc ça peut se plaider en moins de 15 jours.

Ce qui est à mon sens absolument fou est que la maison va continuer à se dégrader dès qu'il va pleuvoir sauf s'ils ont fait appel à un professionnel pour mettre la maison en sécurité mais à ce jour rien. Mon gendre a exigé que pour la prochaine visite ils devront lui faire un RAR ... Il veut garder le maximum d'écrits. Je ne vous cache pas que l'expert en arrivant a été très surpris de voir que la maison n'était même pas bâchée. Evidemment ça sera mis en exergue dans son rapport.

Ma fille a reçu un courrier de la fille héritière minoritaire qui ne va pas du coup réclamer sa part du prix du loyer. Elle comprend la situation, elle découvre aussi que mon gendre et ma fille seront encore locataires pendant au moins 2 ans et demie. Mon gendre et ma fille lui envoient le bail.

Par Nihilscio

Après un mois sans réaction, on peut parler de carence.

Comme déjà dit dans on message précédent, le référé me paraît une bonne idée.

Par ricdes56

Bonsoir

Merci de la réponse - il me semble aussi que si la justice est dans la boucle ça pourrait aider - à votre avis mon gendre doit il faire confiance à son aide juridique ou voir un avocat par ailleurs parce que l'aide juridique sauf les conseils pour avoir un avocat ils traînent un peu des pieds alors qu'ils ont pris une assurance juridique la plus chère.

Par ailleurs un des propriétaires a répondu à mon gendre qu'en qualité de propriétaire il pouvait venir quand il voulait et sans demander la permission et que mon gendre et ma fille devaient sinon lui laisser un jeu de clés. Ce qu'ils ne feront pas évidemment. Le propriétaire lui a fait un mail pour lui le loyer est dû !!!

Mon gendre fait un recommandé à la SCI qui devra transmettre à la propriétaire hors sci que le logement étant inhabitable qu'il y a un arrêt du maire interdisant d'y habiter et que la maison est toujours sans aucune mesure de sécurité (bâche) contre la pluie, qu'ils n'étaient pas relogés par la SCI il devait consacrer ces fonds pour se loger et loger ses enfants ailleurs. Il les averti aussi qu'il lance un référé car il n'a toujours aucune date ni vu aucun artisan pour faire les travaux et qu'il n'est pas sans savoir qu'une partie du toit est effondré car ils ont les photos, le rapport de l'huissier et qu'un expert est venu.

La question est : Est ce que mon gendre a le droit de demander un RAR pour prendre rendez vous ? Il veut tout "bétonner" pour se ménager le maximum de preuves.

J'ai une autre question si vous permettez les plafonds effondrés, le parquet qui a été abimé et les autres dégâts intérieurs ... Qui les prend en charge???? Merci de me répondre sur ce sujet si vous avez la réponse.

Maintenant je crains que la fibre de verre se gorge d'eau s'il pleut et fasse encore plus de dégâts. On est clairement dans une lutte entre les deux frères de la sci mais ma fille n'y est pour rien elle subit. Ils doivent aussi trouver un toit pour la rentrée - les locations se calment en septembre mais les prix s'ils doivent louer plusieurs mois sont encore très élevés la moyenne est de plus de 3000 ? pour le mois plus du double de ce qu'ils paient en loyer et l'assurance ne prendra en charge que pendant 3 mois la différence car les enfants doivent pouvoir aller à l'école et le plus grand au collège.

Par Nihilscio

Je ne suis pas à même de vous dire si votre gendre doit se contenter de son assistance juridique apportée par son assurance ou consulter un avocat. C'est à lui d'apprécier.

Exiger du propriétaire une demande par lettre recommandée pour chaque visite est d'une certaine façon faire obstruction à la réalisation des travaux de réparation. Je ne pense pas que ce soit de bonne politique.

Les menues réparations sur les parquets, peintures, papiers peints, moquettes etc sont à la charge du locataire. Les gros dégâts qui ne sont pas de la responsabilité du locataire sont à la charge du propriétaire. Il faut se référer au décret 87-712 du 26 août 1987.

Par ricdes56

Bonjour

Je vous remercie de cette réponse je suis assez d'accord avec vous le recommandé c'est contraignant - seulement le propriétaire en arrivant sans prévenir et qui a trouvé le moyen de demander à mon gendre de "virer la piscine" car ça abîme le terrain et qu'ils ont laissé le jardin sans entretien après la grêle franchement il y avait urgence sur autre chose. Ma fille a Pour la piscine ils ont eu l'autorisation écrite pour la durée de leur présence dans la maison. Mon gendre a donc envoyé par recommandé cette autorisation et redemandé une date de travaux. Bonne nouvelle l'avocat a eu une date pour le 29 en référé d'urgence. La maison est toujours sans bâche pour l'instant le temps est sec mais aux prochaines pluies tout va se dégrader encore davantage. Mon gendre a immédiatement par huissier fait parvenir la date du référé à la sci. J'ai parlé avec mon gendre qui veut que tout soit "carré" et que le RAR c'est pour montrer que lui se donne la peine de faire des RAR car devant la mauvaise foi ... Donc il va permettre que les échanges se fassent par mail pour la sci car il les avait bloqué de même que son téléphone pour avoir des écrits.

Mon gendre et ma fille cherchent un logement mais actuellement c'est pleine saison ce qui est libre au 1er septembre est encore très très cher ils ont informé leur assurance que les enfants sont scolarisés dans la commune et qu'ils doivent eux aller travailler et qu'ils partent tôt. Les enfants vont à l'école et au collège soit à pied soit en vélo ou un parent les prend au passage d'où l'importance de rester dans la même commune. Au final ils vont quand même partir en vacances leurs voisins sont là - eux ont déjà trouvé un artisan pour refaire leur toit - mon gendre en profite pour faire faire un devis par cet artisan - évidemment ce ne sera pas le moins cher car il est RGE et recommandé par la CAPEB. Je vous avoue que j'ai un peu de mal à comprendre ces gens qui ont des revenus confortables. Leur but je pense est que mon gendre rompe le bail pour faire les travaux et vendre.

Est-il prématuré après le référé de proposer un prix pour la maison ? Mon gendre pense à une réduction de 20 % du prix de vente proposé par l'agence car maison surévaluée et ce qui est étonnant est que la maison est toujours visible dans la vitrine de l'agence !!!

Par ricdes56

Mon gendre a eu un mail - LES PROPRIETAIRES VEULENT ROMPRE LE BAIL - en ont ils le droit ????
sans décision de justice obligeant les obligeant à faire les travaux ILS NE FERONT RIEN C'est dans le mail.

Mon gendre et ma fille et leur avocat mais comme c'est un avocat d'assurance on ne peut pas savoir ce qui va être demandé .. Donc mon gendre et ma fille veulent qu'ils soient indemnisés en plus du non paiement du loyer à hauteur de ce que coûte une location dans la commune après que l'assurance ait elle-même fait cette démarche mais ça ne dure que 3 mois. Au-delà ils n'auront certes pas de loyer à payer enfin ils espèrent mais s'ils doivent se reloger ... Ca va leur coûter le double du prix du loyer car ce sont des logements mis pour la plupart sur RBNB et consort loués à la semaine.

Par Nihilscio

On vous l'a déjà dit mais je peux le redire : le propriétaire n'a pas le droit de résilier le bail avant son terme sauf destruction totale de la maison (article 1722 du code civil). La maison est endommagée mais elle loin d'être détruite en totalité.

sans décision de justice obligeant les obligeant à faire les travaux ILS NE FERONT RIEN

Ils ont tort. Votre fille et son mari doivent donc en appeler à la justice. Le propriétaire sera condamné et cela lui coûtera plus cher que de se plier spontanément à ses obligations.

Donc mon gendre et ma fille veulent qu'ils soient indemnisés en plus du non paiement du loyer à hauteur de ce que coûte une location dans la commune

Comme le propriétaire n'est pas tenu d'assurer leur relogement puisqu'il n'est pas responsable de la cause des dommages, je doute qu'ils obtiennent satisfaction. Toutefois, si le propriétaire ne remet pas en état la maison dans un

délai raisonnable, ils pourront demander une prise en charge du relogement par le propriétaire à partir du moment où les travaux de réparations auraient dus être terminés s'il avaient été entrepris dès possible après la tombée de la grêle. Il a déjà perdu un mois.

Par ricdes56

Bonjour merci de la réponse donc ils n'ont pas le droit de rompre le bail de leur propre chef. Bonne nouvelle - mon gendre a eu un mail ... L'affaire se corse car comme ils ne s'entendent pas et que la fille minoritaire ne paiera les travaux que si elle en est obligée les rapports avec les autres sont mauvais - elle indiqua à mon gendre que les frères lui ont proposé un prix de rachat de sa part très insuffisant donc elle a dit non.

Justement vous dites délai raisonnable c'est combien de temps ? Un mois, deux, six ?

L'avocat de ma fille et mon gendre va demander le relogement au titre de l'inexécution des travaux et que presque 2 mois se sont passés sans qu'ils aient même fait appel à un artisan et un expert pour chiffrer mais comme ils ne sont pas assurés et que personne ne veut rien payer...

Je vous avoue que connaissant le niveau de vie de chacun j'ai un peu de mal à comprendre qu'ils ne fassent pas remettre la maison en état.

Il est certain que si ma fille rompt le bail pour eux c'est tout bénéfice plus de locataire encore pendant plus de 2 ans et demi et plus aucun frais. Ils ont les mains libres.

L'assurance de ma fille les relogera mais pour un temps court de 3 mois - est ce que l'assurance peut se retourner judiciairement contre les propriétaires ???

Par Nihilscio

Le délai raisonnable pour remettre la maison en état est le délai qu'il faudra à une entreprise pour exécuter les travaux. Il faut se renseigner auprès des entreprises. Ce qu'on peut dire est que les propriétaires ont déjà perdu plus d'un mois et qu'ils devront donc le coût d'un mois du relogement de leurs locataires.

L'assurance de votre fille peut se retourner contre les propriétaires si elle a versé des indemnités à votre fille pour des dommages qui sont de la responsabilité des propriétaires.

Par ricdes56

Bonjour

Les propriétaires de la sci ont proposé un logement à ma fille. Je suis je vous avoue comme ma fille et mon gendre assez estomaqué ... A Nantes soit plus de 55 kms de leur logement un T3 de 48 M2 - et ils veulent que contre ce logement ils continuent de payer le loyer intégralement - je précise qu'ils ont 3 enfants comme je l'avais déjà dit. Ma fille a répondu qu'elle a 3 enfants et que cet appartement n'est en rien prévu pour une famille. En réponse ma fille met de la mauvaise volonté. Ma fille a reposé la question sur la réparation de la maison - en réponse la soeur (minoritaire) a pris un avocat et que la SCI étant déficitaire la SCI n'a pas les fonds pour faire les travaux car ils ont investi ailleurs. Ma fille leur a répondu que compte tenu des revenus de chacun ils ont les moyens financiers de faire les travaux - un des frères est kiné, l'autre est responsable RH dans un grand groupe et la soeur elle est directrice d'un 5 étoiles sur la cote d'azur.

Coté assurance, ma fille a trouvé une maison pas très loin de l'école et du collège mais beaucoup de gens ne louent que pour la saison et les autres logements restent même hors saison très chers. Ma fille a trouvé à 4550 ? elle attend que soit l'assurance fasse le job pour trouver un logement équivalent et pas trop loin de l'école et du collège (très important) soit accepte ce prix qui est à mon sens très cher mais c'est la loi de l'offre et de la demande.

Par Nihilscio

ils veulent que contre ce logement ils continuent de payer le loyer intégralement

Dans le principe, c'est justifié mais si le logement provisoire n'est pas équivalent à celui qui fait l'objet du bail, le montant du loyer peut être diminué. Ensuite, une distance de 50km est difficilement acceptable.

la SCI n'a pas les fonds pour faire les travaux car ils ont investi ailleurs

C'est leur problème, ce n'est pas un motif recevable. Si la SCI n'a pas les fonds nécessaires, il faut que les associés apportent du capital ou que la SCI mette la maison en vente.

Par ricdes56

Bonsoir -

Ma fille et son mari ne vont pas accepter de vivre avec 3 enfants dans 50 m2 - à plus de 50 kms de leur école faut pas exagérer.

Ma fille a eu un mail - les propriétaires de la sci ni la fille ne viendront à l'audience du tribunal. Ils considèrent que ma fille n'a plus de bail car le maire a mis un avis de dangerosité pour les habitants. Ma fille craint que sans leur présence il n'y ait pas d'avancée car le juge n'aura pas leur parole.

La maison est toujours en vente avec négociation pour les travaux alors que ma fille n'a jamais eu de proposition d'achat et que bail court encore sur 2 ans et demi !!! . Ma fille a eu l'agence - cette maison malgré son état est en vente, cette maison peut se vendre mais évidemment avec une négociation qui devra comprendre le prix des travaux et du délai d'intervention d'un charpentier. Les voisins de ma fille vont avoir le charpentier la semaine prochaine - temps de travail prévu entre 4 et 5 jours.

Ma fille a fait part à l'agence que pour l'heure il n'est pas question que quelqu'un pénètre dans la maison car le maire a mis un avis de dangerosité qu'elle a proposé de lui transmettre et c'est sur le portail de la maison... L'agence ignorait ce point.

L'avocat ne dit pas grand chose il est en vacances il ne va revenir que pour le tribunal.

Par Nihilscio

La maison n'est que provisoirement inhabitable. Ce n'est pas un bâtiment qui tombe en ruine. Le bail court toujours et les propriétaires sont en faute s'ils n'entreprennent pas les travaux nécessaires.

Si les propriétaires ne viennent pas à l'audience, le jugement sera rendu sans qu'ils aient été entendus.

La maison peut être vendue soit libre soit occupée. Pour la vendre libre d'occupation il faut donner congé aux locataires qui ont alors un droit de préemption et qui sont de toute façon en droit de rester dans le logement jusqu'à la fin du bail. Si elle est vendue occupée, le nouveau propriétaire peut donner congé pour reprise mais le congé ne peut prendre effet au plus tôt que deux ans après la date d'acquisition.

Par ricdes56

Bonjour

Merci de la réponse

Ma fille n'ayant pas reçu de proposition pour la vente de la maison on peut considérer que ladite maison n'est pas en vente mais ma fille a eu l'agence au téléphone. Ils veulent faire visiter la maison ils ont des gens intéressés prêts à faire une offre malgré l'état de la maison EN VIDE !!! . Ma fille a répondu que pour l'heure qu'elle n'avait eu aucun courrier pour cette vente et donc aucune proposition d'achat et que de surcroît le maire a mis un avis pour que personne ne pénètre dans la maison qui est devenue dangereuse ce qu'ignorait l'agence. Il y a un avis sur le portail l'agence peut venir facilement le voir. Je trouve fou que malgré que cette maison n'ait plus de toit et autres dégâts les propriétaires la laissent en vente sans avoir respecté la procédure. Ma fille a dit à l'agence qu'ils avaient rendez vous au tribunal le 29 car rien n'a été fait pour refaire le toit et réparer les dégâts occasionnés par la grêle. De ce qu'a dit le représentant de la SCI ça va leur coûter moins cher de faire une baisse que de s'embarquer à faire les travaux. L'agence reprend le bail - donc les loyers devront être réglés à l'agence pour l'instant ce n'est pas officiel mais ma fille attend un courrier dans les jours prochains. D'après vous est ce que ça va compliquer les choses car ce sera l'agence leur interlocuteur et plus les propriétaires.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a pas de procédure particulière à respecter pour vendre un bien même occupé. Les propriétaires sont en droit de mettre la maison en vente sans en informer votre fille. Bien entendu, si la maison est présentée comme libre, les annonces commerciales ne sont pas sincères mais c'est une autre question. Si les acheteurs potentiels demandent à visiter un bien qu'ils croient en bon état et qu'ils découvrent une maison sans toit dans laquelle un arrêté municipal interdit de pénétrer et qui, de plus, est donnée en location, ils seront déçus. La maison n'est pas près d'être vendue.

La mise en gérance de la maison ne change rien juridiquement mais les contacts seront tout de même plus faciles avec

un professionnel qui n'a pas de raison d'être a priori en conflit avec votre fille. Il n'est toutefois pas sûr que le gérant veuille garder son mandat de gérance. Il n'a manifestement pas été informé de la situation exacte. Il voudra être payé, ce qui est tout naturel, mais les propriétaires vont-ils accepter de payer des honoraires alors qu'ils ne perçoivent pas de loyer, tout au moins tant que la maison est inhabitable, et qui risque de le rester longtemps vu leur état d'esprit ?

Par ricdes56

Bonjour

Ma fille a eu son audience avec le juge au tribunal.

Finalement un des propriétaires de la sci est venu. La SCI soit disant déficitaire possède 3 immeubles d'appartements qui sont sûrement loués. Seulement ils ont fait l'acquisition du 3eme immeuble et les appartements ne seront loués qu'à partir du 20 aout d'où l'excuse du déficit car ils ont un crédit, ils ont du faire des travaux mais les deux autres immeubles doivent rapporter suffisamment pour rembourser ma fille et payer ce qu'ils lui doivent.

Le propriétaire a fait valoir que la proposition valait congé et la grêle les a conforté dans cette idée que n'ayant pas l'obligation de les reloger et que la maison soit inhabitable mettait fin au bail de facto bien que ma fille ait encore un bail de 2 ans et demi.

Ils ne comprennent pas que ma fille et son mari veulent continuer le bail bien que la maison soit inhabitable. Ma fille a quand même payé le loyer de juillet alors que la maison est inhabitable pour ne pas se mettre en tort.

Deux jours avant le tribunal ma fille a reçu un courrier RAR lui laissant 2 mois pour déménager qui émanait de la sci et représentant aussi la fille. Sur ce point le juge a bien fait comprendre que dans la mesure où ma fille paie son loyer et qu'elle a payé même avec une maison pas habitable le bail continue. Le propriétaire a fait valoir que la maison étant inhabitable pour eux le bail est caduc. Raison pour laquelle ils veulent pouvoir faire visiter la maison vide.

Ils ont fait venir vendredi dernier un artisan pour un devis mais uniquement pour « adapter » le prix de la maison. Le juge lui a bien dit que ce ne pouvait être qu'une vente occupée. Et qu'ils sont dans l'obligation de faire les travaux.

La position du propriétaire en fait c'est lui qui représente l'indivision est très claire ? il ne fera pas réparer le toit et autres dégâts car aucun d'eux ne veut s'occuper des travaux car les autres de toutes façons ne seront pas d'accord sur le choix de l'artisan et la surveillance des travaux etc.

Le juge a dit qu'ils pouvaient prendre un maître d'œuvre. Réponse : Ils sont en désaccord sur tout qui va payer quoi et c'est trop cher. Bref ils ne s'entendent pas et personne ne veut prendre la responsabilité ni avancer l'argent pour les deux autres qu'il y a la sci et l'autre héritière qui est minoritaire mais qui a son mot à dire et comme elle ne s'entend pas avec les autres elle peut refuser un artisan, le devis etc?.

Le juge a bien fait comprendre qu'ils ont l'obligation de faire les travaux..Le seul souci est que vu la mésentente ça peut prendre des mois et des mois...

Pour la proposition des 2 mois de loyer en dédommagement contre déménagement dans les 2 mois pour avoir la maison libre rapidement le propriétaire présent a refait oralement une proposition de 3 mois de loyer mais toujours récupérable 4 mois après la vente.. Ma fille veut que s'ils doivent partir ce sera contre le paiement de la totalité des loyers et un délai de 2 mois pour déménager. Le propriétaire attendait que le juge fixe le prix du dédommagement car il a trouvé le prix de cette exigence exorbitant. Ben voilà c'est une négociation entre les deux parties le juge n'a pas à prendre de décision. Je ne vous cache pas qu'il a été assez déçu.

Jamais les gens qui achètent ne vont accepter que ce un bien occupé surtout dans une station balnéaire ça peut se comprendre les gens veulent pouvoir occuper leur bien.

1400? de loyer si on fait le compte ça fait environ 42000?. Ma fille veut que s'ils veulent vendre ils rachètent les mois de loyer jusqu'à la fin du bail d'autant que ma fille aura beaucoup de mal à retrouver un logement à l'année dans la commune pour la scolarité des enfants, leurs activités, une personne pas loin pour le périscolaire, le mercredi et l'éloignement de leur travail.

Encore une chose que j'ai un peu de mal à comprendre mais peut-être que vos intervenants pourront me donner une explication juridique sur cet aspect. En effet le propriétaire a expliqué qu'ils ont mis la maison en vente et qu'il y a eu accord sur le paiement de la commission d'agence par les acheteurs, ils n'ont pas fait l'offre à ma fille et son mari à cause de cet accord. Et c'est là que je ne comprends pas. Cet argent de la commission ne leur revient pas c'est une perte uniquement pour l'agence.

Ma fille a retrouvé un logement mais le prix qui est un prix de maison dans une station balnéaire est à 4000 ? le mois mais elle ne pourra pas y rester après novembre donc ils devront de nouveau déménager. Le souci est que la plupart

des maisons qui sont louées l'été ne le sont pas le reste de l'année.

L'assurance prend en charge la location et vu la position des propriétaires et leurs désaccords les travaux c'est très mal barré.

Ma fille a vu un logement meublé à l'année bail de 9 mois - mais qui est bien plus petit, les propriétaires ne veulent pas d'animaux ma fille a un toutou et les propriétaires veulent que ma fille fasse le paiement total pour les 9 mois. C'est le seul logement qu'elle a trouvé? Donc elle n'a pas donné suite

Résultat très satisfaisant coté justice.

Les propriétaires sont solidaires personnellement si les fonds de la sci ne sont pas suffisants ? ils doivent payer le logement de ma fille à partir du 1er septembre jusqu'à ce que la maison soit réparée.

Ils doivent rembourser à ma fille le mois de juin à partir du jour de la grêle donc presque tout le mois et le mois de juillet. Sur le logement c'est recouvrement par tous moyens sans avis. Sans avis ce qui veut dire ? merci de nous éclairer.

Ils avaient 5 jours pour rembourser ma fille mais elle n'a pas reçu l'argent. Ma fille a fait signifier à la fille par huissier, la sci qui et l'autre propriétaire par huissier mais comme il n'y avait personne ils doivent venir chercher le document chez l'huissier. Il se représentera début de semaine comme c'est les vacances ils sont sûrement partis.

La question maintenant est comment ma fille va se faire rembourser est ce que l'huissier peut faire une saisie sur le compte de la SCI et éventuellement sur les comptes des propriétaires ??? Ma fille et son mari ont déjà beaucoup d'argent dehors et ils ont la crainte de devoir avancer les 4000 ? pour se loger ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut vérifier si le jugement est exécutoire ou pas. Et il faut avant toute chose le signifier à l'adversaire.

Puisque votre fille a un avocat, il doit l'informer sur les démarches à accomplir afin de faire exécuter ce jugement, ou même s'en charger lui même !

Au besoin, présentez le jugement à un huissier qui saura vous éclairer et réaliser le recouvrement si c'est possible.

Par ricdes56

BOnjour

Merci de votre réponse - oui c'est immédiatement exécutoire et ils avaient 5 jours pour le remboursement des mois de juin et juillet.

L'avocat a bien dit à ma fille que le juge a bien mis sur le jugement sans avis ... Ce qui veut dire que ma fille n'aura pas à faire de mise en demeure - ce qui va éviter encore une perte de temps. Vous imaginez bien que dès septembre ma fille et mon gendre vont devoir payer plus de 4000? soit davantage que le salaire de ma fille pour se loger et qu'ils ont dû rapatrier quelques meubles pour cette maison - les bureaux des enfants - des livres et d'autres choses. Ils ont eu des frais et ne voient pas le bout de cette affaire. Ma fille a refait un RAR à chaque propriétaire pour signifier qu'elle veut une indemnisation de la totalité des mois du bail. Vu la somme pensez vous que ça vaut le coup qu'ils "négocient" le prix de la maison du montant des loyers restants et 10 % du prix de la maison pour les réparations mais de toutes façons ils ont mis un prix trop élevé.

Avez vous une idée de l'attitude de ne pas proposer la maison à ma fille avec cette histoire de commission d'agence .. Je vous avoue que ça m'interroge - à moins qu'ils n'aient décidé de faire un "partage de la commission" mais dans ce cas l'agence est perdante.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les prétentions du représentant de la SCI sur la caducité du bail n'avaient aucune chance d'être acceptées. Sur d'autres points, ce n'était pas gagné d'avance : solidarité des associés, coût du logement provisoire à la charge du bailleur et exécution sans avis. Le jugement est on ne peut plus favorable pour votre fille. Le représentant de la SCI est complètement idiot. Outre qu'il est un très mauvais gestionnaire, les propos qu'il a tenus devant le juge ne pouvaient que le desservir.

Le commissaire de justice (nouveau nom des huissiers dont la profession a fusionné avec celle de commissaire-priseur de justice) peut saisir le compte de la SCI et les comptes de ses associés puisque le juge a prononcé la solidarité. Le commissaire a accès au fichier des organismes financiers (FICOBA). Il peut également saisir les loyers des autres appartement loués.

Pour le prix de la maison il ne faut pas faire de calculs compliqués. Il faut simplement en estimer le prix en l'état et négocier en conséquence sur cette base.

En ce qui concerne la commission de l'agence, elle ne sera due que si le mandat est exclusif. S'il n'est pas exclusif, votre fille peut très bien faire une proposition d'achat aux propriétaires en ignorant l'agence. En fait, même si dans le mandat la commission est due par l'acheteur, c'est tout de même le problème du seul vendeur parce qu'il est seul signataire du mandat. La question du paiement d'une commission à un intermédiaire serait éventuellement à discuter au moment de la négociation du compromis. Vu l'état des relations entre votre fille et les propriétaires, l'entremise, et donc une rémunération, d'un agent immobilier pourrait se révéler utile, ce qui ne le serait pas en situation normale. Elle aurait intérêt à acheter la maison en l'état. Cela résoudrait le problème des travaux que les propriétaires ne veulent pas faire. Elle resterait locataire jusqu'à la signature de l'acte notarié.

Par ricdes56

Bonjour merci de votre réponse ? Merci de cette précision mais sur la plaque de l'huissier de ma fille il y a toujours « huissier ».

Si le juge a pris de telles décisions c'est que le propriétaire qui s'est présenté s'est conduit comme un goujat il a traité ma fille et mon gendre de dingues et d'être victime d'un chantage parce qu'ils demandait bien plus que les 3 mois de loyer. Il a pris le juge à témoin et quasiment traité le juge d'incapable car il n'a pas prononcé la fin du bail ? en fait s'il est venu c'était pour ça? Il a aussi bien dit que s'ils ne faisaient pas les travaux c'est justement pour que ma fille quitte la maison et qu'ils puissent la vendre en libre car personne n'achètera en occupé et ils perdront sur la vente. Je vous laisse imaginer la tête du juge.

Le propriétaire ne comprend pas que ma fille et mon gendre ne pouvant pas habiter la maison s'obstinent à ne pas mettre fin au bail. La sci est prête à leur laisser 2 mois pour déménager ils sont bien bons.

Dans une station balnéaire les gens qui achètent c'est pour y venir voire même y vivre.. Bien que le juge lui ait dit et redit que faire les travaux était une obligation sa réponse a été que la mésentente entre les héritiers rien ne va avancer avant des mois voire des années. D'où la décision de vendre pour mettre fin à l'indivision.

Ils ont été aussi condamnés à l'article 700 ? Ma fille n'a rien payé pour l'avocat fourni par l'assurance.

Ma fille a reçu un mail la SCI font venir un artisan ? ils veulent venir hors de la présence de ma fille et de son mari donc ils veulent que tout soit ouvert ou qu'on leur confie les clefs.. Ma fille a répondu immédiatement ? qu'elle est encore locataire et que s'ils veulent venir ce sera après 18 h et qu'il n'est pas question de pénétrer dans la maison car il y a l'arrêt du maire et qu'ils seront présents. Ma fille a bien dit que jamais ils ne leur confieront les clefs car ils sont chez eux. Elle en a profité pour réclamer l'argent qui leur est dû.

Ma fille a déjà les coordonnées bancaires de la SCI car elle leur vire le loyer. Pour les autres l'huissier s'en charge mais évidemment ce n'est pas gratuit.

QUESTION : si l'huissier trouve la totalité de la somme il peut prendre sur le compte de la SCI ou seulement les 75 % de la somme ? Ma fille paie la totalité du loyer à la SCI .. Comment ils s'arrangent avec la fille ça on n'en sait rien.

Il semblerait que l'agence ne soit pas en exclusivité car ma fille avait trouvé la maison sur une autre agence. Même s'ils sont en exclusivité ma fille ne passera pas par l'agence. Ca aussi ce sera un point d'achoppement. La commission d'agence se monte à 34000? ? 5% du prix de vente du bien. De toutes façon ma fille et mon gendre n'ont pas l'intention de payer cette somme à une quelconque agence. De toutes façons l'argent ne revient pas aux propriétaires donc ce n'est pas pour eux une perte ... Sauf s'ils ont fait un deal avec l'agence. Mais ça ce n'est pas le problème de ma fille.

Est-ce que ce ne serait pas plus simple et plus rapide si ma fille passait par sa banque pour avoir les coordonnées bancaires ??

Je suppose que l'assurance n'a pas de pouvoir plus facile non plus et est ce leur rôle ?

Sans avis ça veut dire que ma fille n'a pas besoin avant de lancer une saisie de faire une mise en demeure et de perdre 15 jours. Le souci est pour les mois suivants car ils devront faire l'avance du prix de la location 4250 ? et sans certitude sur la durée ils auraient pu négocier pour plusieurs mois. Je suis tout à fait d'accord le mieux est qu'ils achètent en l'état et feront faire les travaux

Pour le prix de la maison ma fille et mon gendre savent déjà que cette maison a été surévaluée mais ils se demandent quand ils pourront lancer une proposition d'achat ? Pour l'agence qui vend ma fille a compris qu'ils sont très bien avec les propriétaires donc ce n'est pas de ce côté qu'ils trouveront un interlocuteur.

Ma fille et mon gendre attendent pour début de semaine prochaine 2 artisans pour chiffrer. Ma fille et mon gendre pensent attendre 2 ou 3 mois pour faire une proposition car quand les propriétaires verront le prix que ça leur coûte en logement ils seront sûrement plus décidés à accepter une offre moindre ?

Ma fille et mon gendre ont eu des échanges moins houleux avec la fille mais elle est minoritaire donc peu de poids dans la vente. Le souci est que si elle doit payer quelque chose elle le fera sur le compte de la SCI.

Par ricdes56

Les propriétaires veulent venir demain - sauf que ma fille et mon gendre nous rejoignent ce soir et n'ont aucune envie de faire encore un aller retour de 100 kms et se lever aux aurores pour y être à 9h30 ... Ils ont bien dit en semaine et après 18h. Ils pourraient faire ouvrir la maison par les voisins mais ils veulent être sur place.

Est ce qu'ils doivent se tenir à disposition des propriétaires le week-end ???

Par yapasdequoi

Bonjour,
Est ce qu'ils doivent se tenir à disposition des propriétaires le week-end ???

"Les conditions de ces visites (jours, horaires) doivent être fixées d'un commun accord entre le propriétaire et le locataire. Mais ces visites ne doivent pas avoir lieu :
ni un jour férié,
ni le dimanche,
ni pendant plus de 2 heures les jours ouvrables"

Lire ici :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857[/url]

Par ricdes56

Bonjour merci de cette précision
Le second propriétaire est allé chercher le jugement chez l'huissier (pardon pour le mot huissier) et il a appelé ma fille car lui a réalisé que le logement de ma fille était à leur charge et que dans une station balnéaire et en saison et même après les prix ne sont pas tellement moins onéreux car plus rares. Meme pour octobre on a vu que les prix sont à peine 10 % moins chers.

Donc il a demandé à ma fille où elle était logée et le prix du logement.
Il s'est mis très en colère en accusant ma fille de profiter de la situation pour louer une "villa de luxe" à leurs frais.

Ce n'est en rien une villa de luxe je peux vous l'assurer juste une maison rien de luxueux qui accepte le toutou car il y en d'autres à plus de 8000 ? le mois.

il a rappelé ma fille - il a trouvé un hébergement dans un mobil home !!! pour lui il y a le nombre de couchages suffisant en dépliant le canapé dans l'espace principal. Ma fille est effondrée - vivre à 5 dans de telles conditions pour elle c'est impossible. Mon gendre et elle travaillent en télétravail certains jours de la semaine.
Ma question est : ont-ils le droit de choisir le logement surtout dans un camping un mobil home et le toutou est interdit donc débrouillez vous pour faire garder le chien ailleurs. C'est à prendre ou à laisser mais il ne veut pas payer plus de 4200 ?.

J'avais oublié de préciser que le loyer de ma fille et mon gendre est suspendu jusqu'à ce que logement soit dans le même état qu'il était. Donc c'est pas tout de suite et vu comment c'est barré ... Le propriétaire s'est montré tellement désagréable et tellement certain qu'il allait pouvoir faire partir ma fille sans verser un sou et vendre cette maison tranquillement que le juge a frappé assez fort pour leur faire comprendre que leur intérêt est de faire les travaux sans tarder ...

Ma fille a quand même confirmé par mail à la SCI qu'elle acceptait les visites en semaine après 17H30 mais qu'ils devaient l'avertir 2 jours avant pour qu'elle s'organise car mon gendre part en déplacement professionnel 2 semaines.

Par yapasdequoi

Le logement proposé doit être "équivalent".
Et en loi de 89 interdire le chien est illégal (sauf si catégorisé 1 ou 2)

Par ricdes56

Bonjour
Pour un logement équivalent on entend quoi ?

Ma fille a refusé leur logement elle leur a bien dit qu'il était hors de question de vivre dans un bungalow de 40 M2 car ce n'est pas compatible avec une vie normale.

Ma fille doit recevoir un artisan mandaté par les propriétaires mardi soir. Elle et son mari seront présents. Les propriétaires n'ont aucune intention de faire les travaux.

Ma fille réclame l'argent qui est dû ils auraient déjà dû rembourser les mois de juin et juillet.

Est ce qu'elle doit leur dire qu'elle lance une saisie ?

Par yapasdequoi

Elle n'a rien à leur dire! Le mieux c'est de ne communiquer que par écrit, pour avoir des traces et éviter les escalades.

Un logement équivalent c'est même surface, même nombre de pièces.

Et elle peut lancer l'exécution du jugement sans attendre, ni en parler à personne ... sauf à l'huissier évidemment.

Par ricdes56

Merci -
Pour le logement je pensais ce que vous me dites - bien alors la maison que ma fille a trouvé convient - le même nombre de pièces - la superficie à peu près équivalente - en fait elle est presque dans le même quartier - les enfants pourront aller à l'école en vélo ou que la maman d'un de leurs copains les prenne.

Pour la saisie ma fille a déjà fait le nécessaire avec l'huissier mais il va y avoir un souci car ma fille va payer et ensuite se faire rembourser les frais de logement via saisie vraisemblablement mais ma fille et son mari n'ont aucune certitude sur le temps que ça peut durer et donc demander un tarif moins élevé si location au mois. Sans savoir ce que l'huissier va pouvoir saisir pour eux c'est de faire l'avance de 4200 ? ... Vous imaginez si tous les mois c'est le même problème.

Les propriétaires ne semblent pas réaliser que si ça dure comme ça tout le temps du bail encore 30 mois ... Ca va leur coûter une fortune !!! mais comme ils sont à couteaux tirés les uns avec les autres et que leur seul but est de vendre ...

Est ce que ma fille et mon gendre peuvent demander une copie du devis fait par le charpentier pour avoir une idée du délai d'exécution.

Je précise que la maison est toujours affichée dans l'agence mais avec travaux et le prix négociable. Ce qui est complètement fou. Jamais ma fille ne va accepter qu'ils entrent dans la maison avec l'avis de dangerosité - la maison n'a toujours pas de bâche il a plu tout va se dégrader encore plus.

DU NOUVEAU !!!!

Ma fille a eu un mail - les propriétaires de la sci ont trouvé une maison mais seulement voilà cette maison est sans meubles. Ce qui veut dire que ma fille et mon gendre pour un temps indéterminé devront déménager - peuvent-ils l'obliger à déménager ses meubles pour les mettre dans une maison qu'ils n'ont pas choisi ? ET ma fille craint qu'une fois la maison vide ils en profitent.

Ma fille a répondu qu'elle n'a aucune intention de déménager ses meubles et que son foyer et ses meubles sont à son adresse pas ailleurs mais que rien ne les empêche de meubler le logement qu'ils leur ont trouvé. Comme YAPADEQUOI l'a bien dit ma fille a bien mis dans son mail qu'elle attend un logement EQUIVALENT.

Ce qui m'interroge sur le jugement il n'a pas d'obligation de les reloger seulement de payer pour le logement ce qui sous entend que c'est ma fille et mon gendre qui choisissent où ils veulent vivre.

Les propriétaires sont en train de réaliser que ça va leur coûter environ 4200 ? par mois...