



Résiliation bail habitation

Par moubamel

Bonjour,

Suite à un sinistre-incendie important dans mon appartement en location , une séance de conciliation a eu lieu avec ma locataire qui avait suspendu le paiement de ses loyers pendant toute la période de travaux (9 mois) alors que son bail n'a pas été résilié et que j'ai accepté sa réintégration dans l'appartement à sa demande.

Mais la conciliation s'est terminée par un échec.

Ma locataire refuse de payer ses loyers- sinistre non couvert par les assureurs, malgré une réduction de sa dette et l'envoi de courriers en AR.

Je voudrais mettre fin à ce bail qui se termine en 2026 en refusant son renouvellement ou en demandant sa résiliation pour non paiement de loyers sachant que le bail prévoit une résiliation automatique dans cette situation.

mais la locataire a 68 ans et on me dit que c'est une locataire protégée. qu'est ce que j'ai le droit de faire ?

Merci .

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est un bail de location vide ou meublée ?

Quelle est la date de signature (ou d'effet) de ce bail ?

La locataire a-t-elle continué à y habiter pendant les travaux ou bien c'était inhabitable ?

Rappel du 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, 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.

Vous dites que le bail se termine en 2026, votre congé doit être adressé avec un préavis d'au moins 6 mois (vide) ou 3 mois (meublé) pour motif légitime et sérieux. L'impayé n'est un... sauf que ce sera contestable, puisqu'elle avait droit à au moins une réduction selon l'article cité.

Si location meublée, il n'y a pas de locataire protégé.

Si location vide, le locataire âgé de 68 ans ET dont les ressources sont inférieures au plafond doit être relogé à vos frais. C'est au locataire de prouver son statut.

(sauf si vous avez plus de 65 ans vous mêmes ? ou des ressources modestes ?)

A lire :

- l'article 15 de la loi 89-462

- ce lien :

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

Par moubamel

ok, merci.

c'est une location meublée et la signature de ce bail remonte à 2014 renouvelée chaque année par tacite reconduction .

Suite à l'incendie , l'appartement n'était plus habitable et donc la locataire ne l'a pas occupé pendant la période des travaux qui ont été couverts en totalité par mon assureur .

La locataire n'a pas exprimé le souhait de résilier son bail et a voulu réintégrer l'appart après une période de 9 mois avec mon accord.

mais elle estime ne pas devoir payer les loyers et charges(que j'ai assumé à sa place) durant cette période alors qu'elle a bel et bien bénéficié d'une réduction de plus de la moitié de sa dette en conciliation.

Vous me dites qu'il n'y a pas de locataire protégée pour une location meublée.

je n'ai pas d'information sur ses revenus.

donc je peux lui envoyer un congé motivé sans tenir compte de cette donnée de locataire protégée ? Merci .

Par yapasdequoi

Vous pouvez tenter...

Veillez à respecter le préavis d'au moins 3 mois.

Toutefois le logement était réellement inhabitable, ce que vous ne contestez pas. Donc elle n'a pas pu en profiter et pouvait demander une suspension à 100% du loyer.

Ce qui fait que l'impayé n'est pas si flagrant que vous le pensez. Votre congé risque fort d'être contesté et que le juge donne raison au locataire.

Vous en serez de votre poche pour les frais d'avocat...

Votre assurance n'a pas remboursé les loyers durant les travaux ? A l'avenir souscrivez l'option qui le couvre.

Trouvez plutôt une autre raison de donner congé qui soit incontestable, comme la vente ou la reprise.

Par moubamel

ok c'est noté.

Mon assureur n'a pas couvert les loyers en plus estimant que c'était à la locataire de le faire étant donné que le bail n'a pas été résilié et qu'il y a eu réintégration.

Je vous remercie.

Cordialement;

Par yapasdequoi

L'assureur doit vous indemniser selon le contrat, pas en "estimant". Trop facile !