



Risques d'acheter logement loué par insolvable et quasi insalubre

Par KristoF

Bonjour à tous,

J'ai réalisé pas mal de visites de biens immobiliers avec ma compagne et nous avons des questions (qui tournent pas mal autour de l'insalubrité) :

1er cas :

Maison découpée en 2 logements dont 1 est loué par une dame de 70ans . Le logement (pour moi) est à la limite de l'insalubrité (entre 10 et 15 chats avec odeur d'urine de chat qui prend les narines dans toutes les pièces de la maison). La dame est non solvable (petite retraite) et ne paye plus son loyer depuis 3 mois. C'est un bail rédigé par huissier, sans aucun garant car c'est sa s?ur (la propriétaire) qui lui loue et a refusé explicitement la caution et le garant sur le bail? Il y a déjà eu 1 plainte à la mairie par un des voisins à cause des nombreux chats qui allaient dans son jardin... Pour avoir discuter avec la locataire lors de la visite, elle n'envisage pas de quitter ce logement...

Quels sont les risques encourus si nous achetons ? Pouvons nous demander un garant ? Pouvons nous faire constater par huissier les dégâts avant ou pendant l'achat pour prouver que le logement est devenu "insalubre" à cause de la locataire et des chats ? Si le logement est déclaré insalubre, quels sont les conséquences ?

Nous ne savons pas dans quel ordre il faut si prendre et auprès de qui prendre conseil : devons-nous contacter un avocat ou un notaire ou un huissier ? Ou autre ? Avez-vous déjà eu un cas similaire ?

2ème cas :

Immeuble de 5 appartements dont 1 toujours loué et 4 à rénover. Il y a une fuite de la toiture dans le logement loué. Il n'est pas déclaré insalubre mais pour ma part, il le devrait.

Que me conseillez-vous ?

3ème cas :

Immeuble de 6 appartements dont 5 loués. Problème de ventilation (pas de VMC) avec moisissures et humidité dans tous les logements. Un des locataires est à la limite d'appeler la mairie pour déclarer insalubre son appartement (sa femme est enceinte et a des crises d'asthme).

Est-ce qu'il est possible de réaliser des travaux de VMC dans des logements occupés ?

Que me conseillez-vous ?

Merci d'avance pour votre aide,

Au plaisir de vous lire,

Christophe

Par Fabiend

Bonjour

1er cas: vous pourrez jamais exclure cette personne de 70 ans

2ieme cas: beaucoup de travaux si problème etendu de la toiture

3ieme: des vmc ou des extracteur sont simple à poser, mais les locataires ont tendance à les boucher

Fabien

Par ESP

Bonsoir

Vous posez un sujet plutôt technique que juridique, mais peut-être aurez vous des spécialistes, comme Fabiend...

Par KristoF

Bonjour,

Merci Fabiend et ESP pour vos réponses.

Je ne cherche pas forcément de solutions techniques car je pense les avoir trouvés.

Par contre, ma principale crainte est que les logements soient déclarés insalubres une fois que je serai propriétaire.

Je ne connais pas les conséquences réelles et potentielles de la déclaration d'un arrêté d'insalubrité (locataire ne payera plus son loyer, relocation pendant travaux, etc.. ?)

1/2/3e cas:

Je souhaite connaître les différents risques et surtout les parades envisageables pour éviter ou limiter les procédures.

1er cas:

J'ai pu lire que si la propriétaire (âgée de 80 ans) donne congé pour vente à la locataire de 70 ans, cela éviterait une procédure. Dans ce cas, je pourrais faire une offre avec cette condition (si toutefois j'ai le droit de le demander..)

Est-ce que vous voyez d'autres solutions ?

Sinon, est-ce que j'ai le droit de demander de limiter le nombre de chats et de les faire stériliser ? De lui acheter des meubles pour qu'elle range ses affaires, de faire passer une entreprise de nettoyage/désinfection ?

Je suis ouvert à vos suggestions sur le sujet !

2e et 3e cas:

Je ne peux pas engager les travaux avant d'être propriétaire...

Dans ce cas, est-ce que je peux faire constater par huissier ou autre avant travaux voire même avant acquisition pour le stipuler dans le compromis de vente.

Qu'est ce qui me protégera au mieux ?

Merci d'avance,

Cordialement,