



Obligation de reloger un locataire pour travaux d'urgence?

Par SteeveParis

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue meublé à un locataire depuis plusieurs années. Il s'agit d'un bail meublé d'une durée de 1 an, renouvelable tacitement.

J'ai appris il y a quelques jours que l'un des murs de l'immeuble menaçait de s'effondrer et de gros travaux ont été votés par la copropriété en urgence pour une durée minimale de 3 mois. Ces travaux doivent commencer dans 2 mois. On m'a indiqué que l'appartement serait inutilisable car il serait plein de gravas, l'électricité serait coupée ainsi que le chauffage. Il y aurait des échafaudages dans l'appartement et autour de l'immeuble. L'expert a préconisé de reloger le locataire ailleurs durant la durée du chantier.

La date anniversaire du bail de mon locataire est dans 2 mois.

J'ai lu qu'un bailleur était tenu de reloger son locataire quand il s'agit d'un HLM, ou quand l'immeuble fait l'objet d'un arrêté de mise en péril délivré par la mairie.

Je ne rentre dans aucun de ces cas et je m'interroge sur la suite. En effet, je ne voudrais pas mettre dans l'embarras mon locataire, mais d'un autre côté, visiblement aucun texte de loi ne m'oblige à le reloger. C'est heureux, car je n'ai pas les moyens financiers de le reloger, étant donné les prix à Paris. J'envisage de mettre un terme à son bail.

Quelle est votre avis quant à mes obligations dans ce cas de figure?

Avec mes remerciements,

Bien à vous.

Steeve

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne pouvez pas mettre un terme à son bail en dehors du processus légal.

2 mois c'est trop tard.

Par contre, le locataire peut résilier le bail sans préavis.

L'avez-vous notifié des travaux (courrier RAR) ?

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.

Par SteeveParis

Bonjour Yapasdequoi, et merci de votre réponse (yapasdequoi me direz-vous).

Vous me confirmez donc que j'ai pas d'obligation à reloger le locataire pendant le 3 mois du chantier?

Mon assurance m'informe qu'il ne s'agit pas de "travaux" mais de "réparation d'un sinistre" et que je suis aussi victime que le locataire.

C'est donc au locataire de se tourner vers son assurance. De mon côté, une clause de mon assurance prévoit le remboursement des loyers non perçus dans le cadre de ce sinistre.

Je vous souhaite une belle soirée.

Steeve.

Par yapasdequoi

Vérifiez auprès de votre ADIL (c'est gratuit).

Mais surtout le plus important c'est d'informer à temps votre locataire (au moins 1 mois avant le début des travaux).