



Résiliation bail si constat de non décence

Par Stonevic

Bonjour,

Ma mère est propriétaire d'une maison qu'elle loue actuellement à une famille bénéficiant des allocations logement, que ma mère reçoit directement. Récemment, elle a reçu un constat de non décence qui stipule que l'allocation logement sera conservée jusqu'à ce que le logement soit redevenu décent. Sans ces allocations, ma mère est dans l'impossibilité de réaliser ces travaux. Elle désire donc vendre la maison.

Ma question est : dans ces conditions, peut-elle résilier le bail et quelles sont les démarches à suivre ?

Par AGeorges

Bonjour Stonevic,

Si votre mère a reçu un constat de non-décence, c'est que le problème ne date pas d'hier et que les locataires ont agi dans ce sens après des demandes insatisfaites.

Or, vous ne pouvez pas dire que votre mère ne pourra pas faire de travaux de mise en conformité si les allocations sont suspendues puisque, visiblement, elle a touché ces allocations pendant un certain temps sans respecter ses devoirs de propriétaire, c'est-à-dire faire les travaux de mise en conformité "décence" (Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et suivants).

Par ailleurs, la vente d'un logement classé non-décent peut tout à fait être annulée. Il n'y a donc aucune certitude que vous puissiez régler ce problème de cette façon.

Il faut même voir si le devoir envers les ascendants ne va pas vous obliger à participer aux travaux de remise en état du logement concerné.

Cependant, il y aurait lieu d'étudier de plus près le constat de non-décence pour vérifier si un mauvais entretien de la part des locataires ne peut pas en être à l'origine. Un tel constat peut n'être qu'un relevé de faits sans chercher à en établir la raison.

La première démarche est que le locataire contacte son bailleur pour lui faire part des éléments de non-décence.

Il faut donc que vous regardiez le dossier de plus près.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si votre mère veut résilier le bail, elle doit respecter l'article 15 de la loi n°89-462.

Elle peut aussi vendre occupé.

La CAF a suspendu les aides au logement puisque le logement doit être décent pour être éligible.

Les travaux doivent être réalisés sous 18 mois pour récupérer les allocations.

[url=https://www.caf.fr/allocataires/caf-du-bas-rhin/offre-de-service/logement/vous-avez-des-doutes-sur-la-decance-de-votre-logement]https://www.caf.fr/allocataires/caf-du-bas-rhin/offre-de-service/logement/vous-avez-des-doutes-sur-la-decance-de-votre-logement[/url]

Votre mère peut éventuellement bénéficier d'aides à la remise en état de ce logement : Elle peut contacter l'ANAH.

Si l'insalubrité persiste, votre mère peut être condamnée par le tribunal à faire les travaux (avec astreinte et DI au locataires), ou encore la mairie peut les faire d'office et lui imputer la facture.

Par Isadore

Bonjour,

Je suppose que c'est un bail loi 1989. Si oui, vide ou meublé ?
Quelle est la date de signature du bail ?
Votre mère conteste-t-elle la non-décence ?

Elle ne peut donner congé parce que son logement n'est pas décent. Ce n'est pas un motif valable de congé de la part du bailleur, ni une raison de priver les locataires de leurs droits.

Elle peut donner un congé pour vente, avec six mois de préavis, mais cela ne la dispensera pas de devoir indemniser ses locataires si elle ne met pas le logement en conformité.
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Si elle ne conteste pas, je pense que le plus simple sera un arrangement à l'amiable : votre mère indemniser les locataires pour leur préjudice lié à la non décence et leur déménagement précoce, et de leur côté ils donneront congé. L'accord est à écrire par un notaire ou un avocat.

Elle peut aussi vendre occupé, charge à l'acheteur de faire réaliser les travaux. Il faudra bien l'avertir de la situation.

EDIT : @AGeorges "si le devoir envers les ascendants ne va pas vous obliger à participer aux travaux de remise en état du logement concerné" ? C'est une drôle d'idée, on voit mal pourquoi un enfant serait obligé d'aider son parent à faire des travaux dans un investissement locatif. Il y a une obligation alimentaire si le parent est dans le besoin, mais uniquement si le demandeur prouve son état de nécessité. Et cela implique que l'enfant doit subvenir aux besoins essentiels de son parent, pas à l'entretien de son patrimoine immobilier.

Par Nihilscio

Bonjour,

La conservation des allocations est prévue aux articles L843-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le délai pour mettre le logement en conformité est de dix-huit mois, ce qui laisse un certain temps pour trouver un financement. Dans certains cas, la CAF peut accorder une aide au propriétaire outre ce que peut proposer l'ANAH. Un emprunt bancaire est aussi envisageable.

Comme déjà dit, la vente est possible, libre ou occupé. L'indécence du logement n'est pas en soi un obstacle juridique. La vente aura pour effet de transmettre l'obligation de mise en état de décence à l'acheteur qui négociera bien sûr le prix en conséquence.

Au constat d'indécence fait par la CAF, qui a pour conséquence une suspension du versement des allocations, pourrait s'ajouter un arrêté préfectoral d'insalubrité aux conséquences beaucoup plus lourdes : interdiction de louer, suspension du loyer, obligation de relogement.

Par ailleurs, l'obligation alimentaire envers les ascendants (article 205 du code civil) vise la satisfaction de leurs besoins primaires sans s'étendre à l'entretien de leur patrimoine immobilier. Vous n'êtes pas susceptible de devoir participer aux travaux de mise en conformité du logement que votre mère donne en location.

Par AGeorges

Vous n'êtes pas susceptible de devoir participer aux travaux de mise en conformité du logement que votre mère donne en location.

Bien sûr, l'obligation est alimentaire.

Pour ma part, je pense "un peu plus loin" !

Si votre mère est obligée de payer les travaux de remise en état, elle n'aura plus d'argent pour se nourrir, et c'est là que vous pourriez devoir intervenir.

En plus, l'obligation légale est une chose, et le devoir filial peut en être une autre ...

Par Nihilscio

Vous n'êtes pas susceptible de devoir participer aux travaux de mise en conformité du logement que votre mère donne

en location.

Je maintiens. On n'est pas nécessairement parce qu'on rencontre un problème de gestion de son patrimoine locatif.

Par yapasdequoi

Ma question est : dans ces conditions, peut-elle résilier le bail et quelles sont les démarches à suivre ?

Voici les démarches pour résilier le bail :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest=[url]

Le congé ne peut être donné que pour l'échéance du bail avec un préavis de 6 mois (location vide) ou 3 mois (location meublée).

Si le locataire est protégé (voir l'onglet à ce sujet), votre mère devra reloger le locataire.

Il n'y a pas de motif légal de résiliation pour non-décence.

Votre mère peut aussi négocier une indemnisation pour que le locataire quitte le logement en donnant lui-même son congé, mais vu les circonstances et le manque de liquidités, ce n'est sans doute pas une solution envisageable.

Par Stonevic

Merci pour toutes vos réponses !

Voici quelques précisions et d'autres interrogations :

Ma mère réalise des travaux depuis quelques années pour que le logement reste décent (changement de chaudière, de velux, etc...). Une assistante sociale est passée pour une autre raison et a prévenu les services de la mairie. Là, une visite a eu lieu (où ma mère n'a pas été conviée), faite par 2 adjoints et quelqu'un du service d'urbanisme. Ma mère a reçu un compte-rendu de cette visite le 19 janvier. Ce compte-rendu contenait une photo de traces de moisissures dans la salle à manger et la chambre (due en fait à une inondation) et la photo d'un velux abîmé. Ils signalent l'absence d'isolation des murs (il y en a quand même une bien sur même si elle est insuffisante) et de VMC.

Un mois après, nous recevons le constat de non-décence de la part de la CAF.

Donc, pour répondre à @AGeorges, ces constatations sont récentes et il n'y a eu qu'une demande de la Mairie, que ma mère a d'ailleurs contacté aussitôt après le courrier.

Je suis donc très étonné qu'elle ait reçu le courrier de la CAF à peine un mois après sans qu'elle ait eu le temps de proposer de nouvelles solutions.

De plus, mis à part ces constatations au doigt mouillé effectué par le service d'urbanisme, elle n'a reçu aucun diagnostic chiffré et détaillé qui stipule que ce logement est non décent. Je suis étonné qu'il suffise d'entrer dans la maison d'un propriétaire, constater quelques dysfonctionnements dans un document Word pour justifier un constat de non-décence. Est-ce qu'il n'aurait pas fallu qu'un organisme agréé réalise ce diagnostic ?

Ma mère, dans ces conditions, préfère vendre sachant qu'elle n'aura pas de prêt à son âge (78 ans) et qu'étant donné ses revenus modestes, elle ne peut pas réaliser les travaux sans l'allocation.

@Isadore : c'est un logement vide dont le bail a été signé il y a environ 14 ans si j'ai bonne mémoire.

Par Isadore

Bonjour,

Bon, si logement vide soumis à la loi de 1989 votre mère ne peut pas résilier sans motif valable. La vente en est une. Il faut donner congé six mois avant le terme du bail (donc connaître la date exacte de prise d'effet est impératif), sachant qu'à chaque échéance le bail se renouvelle pour trois ans (au plus si le bail prévoit une durée supérieure).

Le service d'urbanisme de la mairie, ainsi que les élus sont aptes à faire des constats. Selon les critères de décence non respectés, il n'y a pas besoin d'écrire un roman ni de faire appel à un expert. Pour prendre un extrême, l'absence de porte ou des trous dans le toit se voient aisément.

Voici une page qui détaille les critères de décence :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35978/0_1?idFicheParent=F2042#0_1

S'il manque un seul de ces critères, autrement dit un seul "dysfonctionnement" sur ce point, le bailleur manque à ses obligations. Et dans ce cas, il n'a pas franchement de délai à attendre, à part celui qui lui sera nécessaire pour réaliser les travaux.

Un mois vous semble court, mais côté locataire ça peut sembler long, surtout que certains problèmes sont connus de longue date.

A vous lire, il semble y avoir de réels problèmes dans ce logement. Si votre mère ne peut y faire de travaux, il faut soit se préparer à une procédure judiciaire qui semble risquée, soit trouver un accord avec les locataires, soit vendre occupé à un prix assez attractif pour qu'un acheteur y trouve son compte.

Votre mère peut prendre conseil auprès de l'ADIL. Si elle a une protection juridique, l'avis d'un avocat sur le dossier complet serait une bonne chose.

Par Nihilscio

L'administration, est habilitée à faire le constat des défauts. Ce n'est pas à elle de chiffrer le coût des travaux de réparation. Pour cela votre mère devrait s'adresser à un architecte, ce qui lui sera utile pour négocier avec un éventuel acheteur.

Par AGeorges

Bonjour Stonevic,

Sauf à avoir une mairie particulièrement sensible au problème de décence des logements, une pression des locataires semble avoir été exercée de façon continue. Et leur responsabilité est loin d'être exclue. Par exemple, avant qu'une inondation ne se transforme en moisissure, il faut tout de même ne rien faire pendant un temps certain (quid de l'assurance ?). Egalement, l'absence de VMC est au moins partiellement compensable en aérant le logement régulièrement.

Il me semble donc qu'il y a quelques contrôles à faire sur ces éléments.

D'un autre côté, si votre délai de préavis est de SIX mois, vous n'allez pas pouvoir laisser ces locataires dans un logement non-décent pendant encore ces six mois. Et après, mettre la maison en vente reste encore une difficulté car il faudra trouver un acheteur.

Il me semble donc que la première démarche, la plus importante, est d'étudier avec soin quels travaux seraient nécessaires pour vous défaire de ce statut d'indécence et de travailler leur financement en cherchant toutes les aides possibles, y compris quelques contributions familiales pour autant que ce soit possible. L'ANAH, bien sûr et les dispositifs locaux sont les premiers candidats.

De plus, si le retour des allocations permettrait de financer les travaux utiles (vos propres dires), cela veut dire que le capital constitué, pour faire les travaux le plus vite possible, serait ensuite remboursé et que le problème se situe uniquement au niveau des intérêts.

Si, bien sûr, l'âge de votre mère est une condition, la caution de ses enfants peut donner des possibilités financières pour compléter les aides.

C'est un avis, mais il me semble que vous devriez plus vous orienter vers une remise en état minimale de la maison, dans son statut d'occupée plutôt que voir comment en faire partir ses occupants et essayer de la vendre après.

La question à se poser reste malgré tout de savoir si votre mère dispose de ressources pour vivre, en l'absence des revenus immobiliers de sa maison ?

Par janus2

Ils signalent l'absence [...] de VMC.

Bonjour,

Étonnant ce signalement dans la mesure où une VMC n'est nullement obligatoire !

Les textes prévoient une obligation de ventilation mais pas de VMC. Dans de nombreuses maisons, cette ventilation est encore naturelle, et c'est parfaitement légal.

Par yapasdequoi

La VMC "gaz" est obligatoire : est-ce le cas ?

Par janus2

La VMC gaz est un dispositif qui existe dans certains immeubles collectifs, en aucun cas dans une maison individuelle.

Je pense que vous ne savez pas vraiment de quoi il s'agit, voir par exemple :

[url=https://www.choisir.com/energie/articles/122433/la-vmc-gaz-ce-qui-la-distingue-des-autres-systemes-de-ventilation]
https://www.choisir.com/energie/articles/122433/la-vmc-gaz-ce-qui-la-distingue-des-autres-systemes-de-ventilation[/url]

Par yapasdequoi

Pensez ce que vous voulez ...

Et les liens publicitaires ne sont pas autorisés par la charte.

Par janus2

J'ai pris le premier lien venu pour vous montrer ce qu'est une "VMC gaz".

Pour résumer, une VMC gaz est une installation où les gaz brûlés des chaudières sont évacués dans le même conduit que la VMC. Cela n'existe qu'en habitat collectif. Ce système oblige à avoir une sécurité spéciale qui coupe les chaudières en cas d'arrêt de la VMC (puisque les gaz brûlés ne sont plus évacués).

Par yapasdequoi

Merci Monsieur le Professeur.

Par janus2

Je ne suis pas professeur, mais juste ingénieur dans ce domaine justement...

Par yapasdequoi

Merci pour la leçon. Mais ça mène où ?

Savoir que l'absence de VMC (donc PAS "gaz") est signalée dans le rapport n'est pas une anomalie en soi, c'est juste une constatation.

Le contenu du rapport est seulement évoqué très succinctement et ses conclusions ne nous ont pas été communiquées.

Nulle part il n'est affirmé qu'il ordonne au bailleur d'installer une VMC : Ou bien j'ai mal lu ?

Par janus2

J'ai écrit qu'il était étonnant que le rapport relève l'absence d'une VMC, dans la mesure où une VMC n'est pas obligatoire. Perso, cela me met le doute sur le sérieux de ce rapport...

Par AGeorges

@Stonevic

En dehors des intervenants qui s'énervent quand on leur apprend des choses qu'ils ignoraient (merci Janus), pour l'instant, les éléments que vous citez comme preuves éventuellement retenues pour indécence semblent tout à fait bidons :

- La VMC n'est pas obligatoire (merci encore Janus),
- on ne peut pas dire comme ça que l'isolation est insuffisante, pour cela on fait faire un DPE,
- De la moisissure suite à une inondation ne peut pas être reprochée au propriétaire,
- le velux abimé n'est-il pas celui qui a été changé ? De plus, un Velux s'entretient du fait des différences de températures qu'il subit (joints, ...), ce qui est du ressort du locataire.

Donc soit il y a d'autres éléments sont listés, soit ce classement est abusif. Pourriez-vous essayer d'en savoir plus ?
Votre mère doit tout de même avoir reçu des avis avec des demandes de travaux ?

Par yapasdequoi

La CAF suspendrait des allocations sur la base d'un rapport douteux ?
Le locataire serait responsable de l'état d'insalubrité ?
Il doit y avoir des moyens de recours comme une contre expertise ...

Par jeromestb

bonjour, je suis dans un cas similaire et je vais faire les travaux demandé

pour info voici le courrier de la CAF

Observations :

- lors de la visite, les anomalies suivantes ont été relevées, a savoir :
- auréoles présentes au plafond (vérifier si infiltrations de l'appartement au dessus)
 - défaut de ventilation efficace
 - défaut de garde au corps
 - chauffage insuffisant

conclusion de la visite :

aucune anomalie relevant de la non décence n'a été détecté dans ce logement. certaine anomalies relevée dans ce logement constituent des manquements aux critères de décence ainsi que des infraction au règlement sanitaire départemental

--> j'ai 18 mois

la mairie a rajouté une couche sur la base du rapport de la CAF (personne de la mairie ne s'est déplacé):

- rajouter radiateur nécessaire pour que le chauffage soit suffisant
- installer une ventilation simple ou double flux dans les pièces humides
- rechercher la ou les fuites a l'origine des auréoles au plafond
- rajouter des gardes aux corps au fenêtres de l'étage

--> j'ai ici seulement trois mois avant saisie du procureur

donc je vous donne mes propres elements de réponse

- auréoles, elles sont la depuis 5 ou 6 ans suite a un dégât des eaux, on a repeint mais il reste toujours une légère trace, je vais démontrer que c'est sec grâce a un hygromètre, j'espère que ça suffira

- défaut de ventilation, effectivement quand le locataire bouche toutes les ventilations naturelles, qu'il étend son linge a l'intérieur, qu'il chauffe au minimum, et qu'il n'ouvre jamais les fenêtres, et débranche l'extracteur de la salle de bain, il y a forcément de l'humidité et forcément de la moisissure au bout de quelques temps sur les murs les plus froids ou cette humidité se condense.

selon la loi je ne suis pas soumis a l'obligation de VMC, mais selon le règlement sanitaire départemental :

Les pièces de service (cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

a) pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur: ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié

en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse.

--> bon c'est déjà la cas, mais je vais ajouter un extracteur électrique a la cuisine et le coupler a la salle de bain tout en rendant impossible leur désactivation par le locataire par exemple en le mettant sur le disjoncteur des prise de courant de l'appart plutôt que sur un disjoncteur dédié.

- défaut de garde au corps, oui c'est vrai je ne l'avais pas vu, je suis a 87cm et il faut une rembarde a 90 lorsque le mur fait entre 20 et 40 cm d'épaisseur, tout est acheté je vais l'installer. Lors de la visite Mme CAF en mode cowboy a foncé sur les fenêtres en clamant: "les fenêtres c'est 1m, la y a pas 1m !"

- chauffage insuffisant, il y a une pompe a chaleur bien dimensionnée pour l'appartement mais une piece n'a pas de chauffage, celle ci est chauffée par le flux d'air qui passe lorsque la porte est ouverte, personne ne s'est jamais plaint. bon j'ai trouvé un radiateur, je vais l'installer pour faire plaisir même si le chauffage est d'ores et déjà en réalité suffisant.

j'ai échappé a l'ajout d'une cloison, Mme CAF était persuadée que la salle de bain ne pouvait pas avoir une porte donnant directement sur la cuisine. j'ai bien tenté un petit "mais depuis 2013 ..." elle ne voulait rien entendre, elle a du se renseigner avant d'écrire son rapport j'imagine.

mon ressenti est que cette visite était 100% a charge contre le propriétaire, jamais mes arguments de défaut d'entretien du locataire n'ont pu etre entendus or c'est bien ceci qui nous a conduit a ce niveau la. le locataire maintenant parti a voulu obtenir un préavis d'un mois mais ne bénéficiait pas des critères, il s'est simplement vengé en me mêlant a des démarches administratives.