



Travaux promis par le propriétaire, jamais fait

Par Laura36

Bonjour,
Merci d'avance pour vos réponses!

Nous sommes en location depuis 2 ans et demi. Nous venons de recevoir un recommandé (en retard qui plus est) qui annonce le non renouvellement du bail qui finit le 15 décembre 2025.

Il avait été écrit dans le bail fait par une agence immobilière tous les travaux que le propriétaire s'engageait à faire, et à l'oral d'autres promesses nous ont été faites pour nous faire signer, et rien n'a été fait jusqu'à maintenant.

Quel recours a-t-on svp, pour exiger ces travaux et/ou nous dédommager des préjudices depuis 2 ans et demi ? La mise en demeure, où puis-je trouver l'article de loi svp ? Trouver un arrangement financier (déduction des derniers loyers ?) ?

Ses engagements écrits :

- L'installation d'une clôture au jardin : c'est nous qui avons dû en mettre une de fortune en attendant car nous avons 2 chiens ;
- L'installation d'un poêle à granulés ou d'une pompe à chaleur

Et dans les promesses orales non négligeables (insalubrité?) :

- Refaire la toiture : il y a des fuites à chaque pluie sur nos cartons, ainsi que des moisissures au plafond de notre chambre suite à de fortes pluies ;
- Travaux dans la cave, inutilisable car régulièrement inondée.

De plus nous avons 2 terrasses à plus d'un mètre de hauteur, sans rambarde de sécurité. Il fait la sourde oreille pour sécuriser ces zones.

Nous avons eu un dégât des eaux en janvier, l'expertise et l'assurance ont statué la responsabilité du propriétaire car bac à douche mal installé. Il y a une réparation provisoire depuis janvier pour que l'on puisse prendre notre douche. Il va continuer à laisser filer le temps sans réparer. A-t-il l'obligation légale de réparer avant notre départ svp ?

Merci infiniment !

Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet ce congé n'est pas valide puisque la date de réception du courrier recommandé est postérieure au 15 Juin (préavis de 6 mois).

Quel est le motif invoqué ?

Vous n'avez aucune obligation de partir, mais si vous décidez de déménager, vous devrez adresser vous-mêmes votre congé au bailleur avec un préavis de 3 mois.

Vous pouvez obliger le bailleur à faire ces travaux, selon les engagements écrits (les engagements oraux n'ont aucune valeur juridique), et aussi de réparer les dommages et malfaçons.

Avez-vous déclaré les sinistres à votre assurance ? L'assureur a un service juridique qui peut vous assister.

Si les désordres sont de nature à rendre insalubre le logement, lisez ce lien qui vous indique les démarches pour signaler et obliger le bailleur à réparer.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

Une procédure peut durer plusieurs mois (parfois années)

Par Laura36

Merci pour votre réponse.
Oui nous avons signé l'accusé de réception le 21 juin.

Il veut vendre la maison. L'annonce de vente est visible depuis février. J'imagine qu'elle devra être retirée.

Effectivement, je n'avais pas pris conscience que nous aurions pu aussi prévenir l'assurance pour nos cartons mouillés, ou les tâches qui apparaissent au plafond. Nous avons uniquement prévenu le propriétaire, en vue de travaux.

Merci pour le lien!

Donc j'envoie la mise en demeure, et s'il ne fait rien, je dois contacter un avocat dans l'immobilier c'est ça?
Un arrangement entre nous, type dédommagement financier est possible aussi non?

Par Isadore

Bonjour,

J'imagine qu'elle devra être retirée.
Pas forcément, le vendeur peut vendre occupé (avec le locataire en place).

Mais si le congé que vous avez reçu est valide il produira ses effets et votre droit de préemption commencera à courir à partir de juin 2028.

Par yapasdequoi

Donc j'envoie la mise en demeure, et s'il ne fait rien, je dois contacter un avocat dans l'immobilier c'est ça?
Si vous lisez bien : les démarches conseillées sont indiquées dans le lien fourni.
L'avocat est conseillé mais pas obligatoire.
Attendez vous à plusieurs mois (?années?) avant d'obtenir un résultat.

Un arrangement entre nous, type dédommagement financier est possible aussi non?
Tout est possible, mais vous imaginez vraiment le bailleur vous verser de l'argent juste pour vous reconforter ?
Ce n'est pas réaliste.
et même si vous signez un accord "argent contre abandon des recours", il ne protégerait pas le bailleur dès lors que votre logement resterait insalubre.

Par contre il n'est pas interdit de joindre des devis à vos demandes de travaux, ce qui peut faciliter la suite : le bailleur n'a qu'à signer et payer l'acompte à l'entreprise ...

Par Laura36

Merci pour toutes vos réponses et le temps consacré!
Je vous souhaite un magnifique été!