



Dégâts en cours par les occupants d'un appartement loué.

Par franc, le 16/10/2024 à 16:11

Bonjour.

Dans cette affaire, je vais utiliser des prénoms (d'emprunt) pour une meilleur compréhension.

En novembre 2020, j'ai loué, avec établissement d'un bail, un appartement neuf non meublé à loyer modéré à 2 colocataires : Stéphane et Cédric qui travaillent ensemble depuis 10 ans en tant que micro entrepreneurs dans le jardinage. Ces colocataires s'acquittent régulièrement et correctement des loyers et charges et ont même embelli l'extérieur de l'appartement.

Hier, j'ai rencontré par hasard Cédric, le colocataire de Stéphane. Voici ce qu'il a fini par me confier avec une certaine peur :

"En février 2023, Stéphane s'est mis en couple en union libre avec Mohamed qui est venu vivre dans l'appartement accompagné de 3 gros chiens. Sitôt après, Mohamed a commencé à s'imposer.

En août 2024, Mohamed a invité son frère Mounir sans travail à le rejoindre dans l'appartement accompagné lui aussi d'un gros chien.

Aujourd'hui, dit Cédric, l'appartement se dégrade car les 4 gros chiens urinent et déféquent dans le logis. Le carrelage de salle de bains se décolle du fait de la stagnation des flaques d'urine . Odeurs pestilentielles et saleté repoussante dans la maison. Murs tachés, dégradations..." Le logement devient insalubre et des travaux importants sont à prévoir."

Je comprends alors que Mohamed s'est déclaré chef de la maison et que Cédric et Stéphane lui obéissent car il est violent souvent un couteau à la main et ils ne se dresseront donc pas contre lui.

Je ne peux pas rentrer de cet appartement pour vérifier l'état réel et cela m'angoisse.

Quelles actions puis-je lancer afin que mon bien ne soit pas entièrement détruit ?

Merci pour vos conseils et informations.

Par **Marck.ESP**, le **16/10/2024** à **17:14**

Bonjour et bienvenue.

Si votre contrat de bail ne comporte aucune clause vous permettant des visites régulières, vous devez obtenir l'accord des locataires pour entrer dans les lieux.

N'hésitez pas à consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pour obtenir des conseils adaptés à votre situation.

Par **Pierrepauljean**, le **16/10/2024** à **17:38**

bonjour

est ce un appartement situé dans un immeuble en copropriété?

Par **franc**, le **16/10/2024** à **19:38**

Bonjour.

Merci pour vos réponses.

Le contrat ne prévoit pas de visites régulières.

L'appartement n'est pas dans un immeuble en copropriété.

Par **Pierrepauljean**, le **16/10/2024** à **19:39**

s'agit il d'une maison individuelle louée entièrement à votre locataire ?

Par **franc**, le **16/10/2024** à **19:51**

Bonsoir.

Ma maison se situe entre deux maisons formant bloc. Ces 3 maisons sont individuelles

Ma maison est entièrement louée à mes 2 colocataires.

Par **Marck.ESP**, le **16/10/2024** à **20:39**

Peu importe vis à vis du sujet.

Par **Pierrepauljean**, le **16/10/2024** à **21:48**

il n'y a aucune plainte des voisins concernant les animaux ?

Par **franc**, le **17/10/2024** à **16:49**

Bonjour.

Concernant les animaux, il n'y a malheureusement aucune plainte du voisinage car les chiens sont constamment à l'intérieur de la maison.

Afin de rentrer dans ce logement, si je déclare mon intention de vendre ce bien par lettre recommandée aux locataires, aurai-je la possibilité de mandater une agence immobilière qui pourra entrer pour évaluer le bien ?

Qu'en pensez-vous ?

Merci pour vos futures réponses.

Par **Pierrepauljean**, le **17/10/2024** à **16:56**

le bail étant en cours jusqu'en novembre 2026, il est trop tôt pour délivrer un congé pour vente

l'obligation des locataires sera de rendre les lieux en bon état d'entretien à la sortie

avez vous pris une caution solidaire ?