



Propriétaire qui ne fais pas les travaux

Par **vincedel**, le **03/12/2013** à **18:51**

bonjour,
depuis quelques années et ceux a plusieurs reprises par courrier simple et appels téléphoniques,nous avons avertis le propriétaire d'une fuite importante sur une gouttière,qu'il n'a jamais fait réparer.
en février dernier après un appel insistant il est venu constater les dégâts causer par cette fuite :
infiltration dans les murs,porte fenêtre pourrie et lors de forte pluie inondation dans la maison,plus des problèmes d'infiltration car la toiture est en mauvaise état etc....
et toujours aucune action du propriétaire !

il y a quinze jour,la situation devenant invivable, après mon appel très insistant il revient une foi de plus constater les dégâts,et dit qu'il va faire le nécessaire au plus vite,après une semaine je lui envoi un courrier accuse réception des préjudices subits et rappel des ses obligations. a ce jour aucunes nouvelles !

nous avons aussi vu la situation,
fait une demande du délais de préavis de 1 moi et demi pour nous partir et retrouver une maison rapidement,car dans notre secteur aucun propriétaire ne veut attendre 3 mois pour louer sa maison!
et que lui puisse faire ses travaux
et la idem juste une lar précisant que mon préavis est de 3 mois!!
bref nous somme dans une impasse d'un sens comme de l'autre,nous tout ce qu'on demande c'est partir que faire ?

Par **Philp34**, le **05/12/2013** à **13:32**

Si je puis vous être utile...

Bonjour,

La jurisprudence a permis à un locataire de récupérer le montant du dépôt de garantie retenu par son propriétaire d'un délai de préavis réduit donné par ses locataires en raison du fait que des travaux de toiture n'ont pas été exécutés laissant filtrer l'eau de pluie dans l'habitation et ce, alors que les locataires s'étaient plaints auprès de lui par de nombreux courriersOui, mais recommandés avec AR.

A lire votre message, je ne l'entends pas ainsi. Alors que faire ? Ecrire à nouveau à votre bailleur évoquant l'alinéa d) de l'article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui précise que

« Le bailleur est obligé :

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

Lequel article dit qu' : « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. »

ET l'alinéa c) de l'article 6 complétant :

D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Poursuivant dans vos écrits qu'à défaut d'accord sur le délai réduit, vous saisirez le tribunal compétent dans le cadre d'un logement indécemment (infiltrations provoquant une forte humidité d'un risque de santé) avec comme appui à vos dires un CONSTAT D'HUISSIER.

Bonne chance !

Salutations

Par **janus2fr**, le **05/12/2013 à 13:37**

[citation]Poursuivant dans vos écrits qu'à défaut d'accord sur le délai réduit, vous saisirez le tribunal compétent dans le cadre d'un logement indécemment (infiltrations provoquant une forte humidité d'un risque de santé) avec comme appui à vos dires un CONSTAT D'HUISSIER.
[/citation]

Bonjour,

Procédure qui ne sera pas gratuite, déjà l'huissier à payer, et qui dépassera certainement les 3 mois de préavis. Je n'en vois donc pas le bénéfice.

Ici, soit le locataire veut rester et forcer le bailleur à exécuter les travaux auquel cas la procédure judiciaire est logique, soit il veut juste partir et le plus rapide est le congé normal avec préavis de 3 mois ou un mois s'il entre dans une des cas qui y donne droit.

Par **vincedel**, le **05/12/2013 à 14:24**

Bonjour, et merci pour ces réponses, en effet je lui ai bien envoyé en recommandé avec AR le rappel des avaries citées (liste non exhaustive) ainsi qu'un rappel sur ses obligations, et les articles des lois,

Suivis d'une seconde lettre recommandée AR d'un préavis

Nous lui avons même proposer dans ce courrier et oralement, bien vouloir lui céder un moi de caution si arrangement et que s'il il ne satisfait pas a notre requête, donc me contraint a rester dans les lieux, je ferais constater par huissier suivis d'une requête en justice et a ce jour toujours rien. aucune réponse ou action du dit "propriétaire" étant donné que nous ne voulons plus rester avec une maison dans cette état, n'y avec ce genre de proprio.

Nous avons trouver un logement par agence qui est libre et dont le propriétaire, comprenant notre situation, nous octroi une rallonge de réservation jusqu'au 15 janvier.

Donc une action en justice dépasserait ce délais

Par **Philp34**, le **05/12/2013** à **14:52**

Re-

J'avais bien lu le court délai qu'il restait à courir avant le départ du locataire et si malgré tout j'ai évoqué une action dans un cadre judiciaire c'est pour deux raisons.

1.-Le bailleur peut céder devant l'annonce d'une éventuelle procédure.

2.-Il importe peu que le locataire soit ou non encore dans les lieux dès lors que la demande en dommages et intérêts est au MOTIF d'une privation de jouissance paisible durant des années d'un défaut d'exécution de travaux par le Bailleur, depuis longtemps signifié et que c'est pour cette raison-là que le Locataire est dans l'OBLIGATION de rechercher un logement, déménager, inscrire les enfants (si il y en a) à une autre école, que le TOUT est UN PREJUDICE MORAL & FINANCIER qu'il n'avait pas à subir par la seule volonté du bailleur.

Re.

Par **janus2fr**, le **05/12/2013** à **16:32**

[citation]2.-Il importe peu que le locataire soit ou non encore dans les lieux dès lors que la demande en dommages et intérêts[/citation]

Pour une demande de dommage et intérêts, d'accord, mais j'avais compris que vous conseilliez au locataire une procédure pour obtenir un préavis écourté (j'ai du mal lire...).

Par **Philp34**, le **05/12/2013** à **16:59**

Re-

J'ai écrit qu'au visa de l'article 1721 du Code Civil s'il résulte quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

La perte n'est pas seulement pécuniaire comme par exemple celle de factures de chauffage

plus élevées mais aussi celle de la jouissance paisible des lieux d'où les dommages et intérêts qui peuvent être poursuivis après le départ contraint et forcé du locataire.

-Re.

Par **vincedel**, le **05/12/2013** à **17:07**

Re-bonjour, et encore merci à l'intérêt que vous portez à notre problème!
En effet, notre principal objectif est de pouvoir partir dans un délai réduit et ne plus rien avoir à voir ou devoir avec ça !
On a perdu notre caution,
Car là, notre morale est de plus en plus basse !

Par **janus2fr**, le **05/12/2013** à **17:22**

[citation]En effet, notre principal objectif est de pouvoir partir dans un délai réduit[/citation]
Il est toujours possible de partir rapidement !
Personne ne peut vous obliger à habiter là jusqu'au terme du préavis. Vous êtes seulement obligé de payer loyer et charges jusqu'à ce terme, sauf si le logement est reloué avant.

Par **vincedel**, le **06/12/2013** à **14:08**

[citation]Personne ne peut vous obliger à habiter là jusqu'au terme du préavis. Vous êtes seulement obligé de payer loyer et charges jusqu'à ce terme[/citation]

Oui, ça nous en sommes conscients, les soucis, c'est les dites charges, y a-t-il une obligation de chauffage, ou juste hors gel ?

Bien sûr, on maintient l'assurance jusqu'au jour de remise des clés, mais si il y a des dégâts dus à la non-réalisation des travaux, qui va payer ?

À l'instant, le propriétaire joue les fantômes !
Aucune réponse au courrier, ni aux appels téléphoniques !
Nous sommes indignés d'un tel comportement !