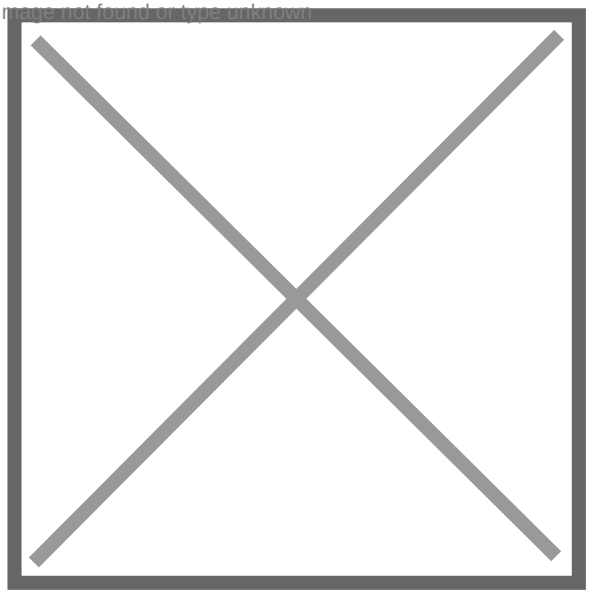
Image not found or type unknown



Rupture de bail pour absence d'assurance?

Par **CLEMAULINE**, le **13/03/2010** à **13:18**

Bonjour,
Je loue mon appartement; les locataires règlent le loyer toujours en retard. J'ai envoyé plusieurs courriers leur demandant de me fournir les pièces justificatives de leur assurance pour ce bien et l'entretien de la chaudière mais aucune réponse. Visiblement de mauvaise foi, je souhaite mettre un terme au bail dans le but, aussi, de vendre ce bien.
Ai je le droit de mettre un terme au bail pour faute de présentation d'assurance et non entretien de la chaudière? Comment dois je m'y prendre? Merci de votre aide.
Valérie

Par **aie mac**, le **14/03/2010** à **11:12**

bonjour
[citation]Ai je le droit de mettre un terme au bail pour faute de présentation d'assurance [/citation]
oui; mais il vous faut le faire valider par un juge qui constatera le défaut d'assurance. votre locataire sera bien sûr convoqué; s'il arrive devant le juge avec une attestation toute neuve, le juge ne pourra que constater le respect de la loi et vous débouter.
[citation]je souhaite mettre un terme au bail dans le but, aussi, de vendre ce bien. [/citation]
rie ne vous empêche de vendre votre bien.
si vous le vendez avec le locataire en place, vous n'avez pas de formalité particulière à suivre; le bail se poursuivra avec le nouveau bailleur.
si vous voulez rompre le bail pour vendre vide, il faudra respecter un peu plus de formalisme, ainsi que le définit l'article 15 de la loi de 89:
votre décision devra être notifiée à votre locataire au moins 6 mois avant la fin du bail (soit un

multiple de 3 ans, et non une échéance annuelle) et proposer votre bien à l'achat pour le locataire qui est prioritaire.
son refus vous libèrera de cette obligation (pour autant que vous ayez fait une offre acceptable par un autre acquéreur). votre locataire pourra par contre partir de votre logement à n'importe quel moment, sans préavis.

Par **CLEMAULINE**, le **17/03/2010** à **14:13**

merci d'avoir répondu.

Si l'appart n'est pas assuré et qu'il arrive un dommage, je suis responsable en tant que propriétaire et je ne souhaite pas en arriver là.
Quels sont les moyens à ma disposition pour qu'ils contractent un contrat d'assurance?

Je compte leur adresser une deuxième relance pour absence d'assurance et non entretien de la chaudière.
Ai je le droit de les mettre en demeure de fournir les pièces justificatives? Ce qui ferait foi devant un juge?

Par **cloclo7**, le **17/03/2010** à **18:40**

Bonjour,

Vous devez saisir un huissier afin que ce dernier délivre un commandement d'avoir à produire une attestation d'assurance et visant la clause résolutoire du bail.

A défaut d eproduction de l'attestation dans le délai d'un mois, le bail est résdolu de plein droit mais vous devez faire constater l'acquisition de la clause résolutoire par le Tribunal d'instance et demander l'expulsion des locataires.

s'il arrive quelques choses, vous n'êtes pas responsables dans la mesure où vous n'avez plus la garde de votre appartement donc en cas de dommage alors que vos locataires ne sont pas assurés, c'est leur pb et non le votre (sauf évidemment si le bien est détruit mais normalement vous êtes assuré en dommage par le syndicat des copropriétaire).

Par **CLEMAULINE**, le **18/03/2010** à **09:28**

merci Cloclo, j'avance dans la compréhension de la démarche et du processus.

Concernant ma responsabilité en cas de dommage ou destruction, j'assure depuis le début du bail les murs,donc, je suis en effet "couverte" par ce contrat.
Concernant les frais engagés, connaissez vous les honoraires d'huissier pour cette action?

J'ai envoyé une ultime relance par courrier simple aux locataires avec copie aux garants, leur

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

stipulant que j'utiliserai les moyens légaux dont j'ai droit pour faire respecter les obligations, notamment de payer leur loyer en temps et heure.

J'avoue que cette situation me dépasse par l'immense mauvaise foi dont font preuve ces locataires.

J'ai également précisé qu'ils avaient un préavis réduit à 1 mois en cas de perte d'emploi.
Je peux comprendre qu'ils soient dans une situation financière difficile mais dans ce cas, c'est à eux de trouver une solution, pas à moi de "stresser" tous les mois et de découvrir qu'ils paient à leur bon vouloir.

Si vous avez d'autres informations concernant ma question, je reste en veille sur le site.

Merci de vos réponses.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés