



Défaut d'entretien de la part du locataire

Par **FRAVAL**, le **07/03/2011** à **21:08**

Bonjour,

Je loue une maison en vide, avec terrain. Lors de la signature du bail, afin de réduire le montant du loyer, il avait été convenu avec le locataire que celui ci devait entretenir le jardin (taille de haie, taille des fruitiers, tonte de pelouse et nettoyage des parterres). Je suis intervenu ce week end sur ma propriété et ai eu la désagréable surprise de constater que le terrain n'est absolument pas entretenue. La haie a été sacagée (coupe irrégulière avec de nombreux trous et en 2 niveaux) et les fruitiers sévèrement hélagués (pruniers , pommiers et poiriers réduits de moitié). Le terrain est parsemé de défection de chien et le potagé recouvert de mauvaises herbes. Pour toute excuse, le locataire a prétexté que les plantations devenaient envahissantes. Est ce qu'un tel défaut d'entretien peut être un motif de rupture de bail (éventuellement avec l'appuis d'un constat d'huissier)?

Je n'ai pas vu l'interieur de la maison et suis tres inquiet. Puis je demander d'y faire une visite ?

Je n'ai pas eu d'attestation d'assurance multi-risques habitation et risques locatif (maison louée depuis 18 mois).

Merci pour votre réponse.

Par **mimi493**, le **07/03/2011** à **21:19**

[citation]Lors de la signature du bail, afin de réduire le montant du loyer, il avait été convenu avec le locataire que celui ci devait entretenir le jardin (taille de haie, taille des fruitiers, tonte de pelouse et nettoyage des parterres).[/citation]

C'est idiot car c'est une obligation du locataire de toute façon

[citation]Je n'ai pas vu l'intérieur de la maison et suis très inquiet. Puis je demander d'y faire une visite ? [/citation]

oui, mais sauf si vous avez mis une clause de visite annuelle dans le bail, il peut refuser.

[citation]Est ce qu'un tel défaut d'entretien peut être un motif de rupture de bail (éventuellement avec l'appui d'un constat d'huissier)? [/citation]

En cours de bail, non. Tout au plus, ça peut être un motif de non-renouvellement du bail en respectant la procédure légale.

Mais dans ce que vous décrivez :

- le locataire a le droit de ne pas conserver un potager, il peut tout transformer en pelouse (l'EDL mentionne l'existence d'un potager, sa dimension etc. ?)

- l'huissier ne pourra jamais constater que les arbres fruitiers ont été mal taillés (il n'a pas la compétence pour ça, il faudra un expert, vous devrez en plus prouver qu'au départ de la location, ils étaient plus grands)

- Quant à la haie, vous verrez ça dans l'EDL de sortie.

-

Par **FRAVAL**, le **08/03/2011** à **19:05**

Bonjour,

Merci d'avoir répondu si vite. Si je comprend bien, je dois prendre mon mal en patience et prier le bon dieu que mon bien me soit restitué dans le meilleur état possible dans 1 an 1/2.

Autre question : La non présentation d'une attestation d'assurance contre les risques locatifs est il un justificatif valable de rupture de bail ? Si oui, quel est le délais de préavis ?

Merci

Par **mimi493**, le **08/03/2011** à **21:18**

Vous louez, donc vous en acceptez les risques. Louer avec un jardin c'est très risqué, donc il faut accepter de récupérer un jardin différent (le locataire a le droit d'aménager comme il veut)

Relisez le bail : est-ce qu'il y a une clause résolutoire concernant le défaut d'assurance ?