



Rendre un bail signé par un tiers caduque

Par **Lyon_citizen**, le 17/12/2015 à 11:18

Bonjour,

Propriétaire d'un studio et absent au moment de faire visiter et choisir un locataire (sept 2015), c'est mon père qui s'est occupé de tout (état des lieux .. et signature du bail)

Il a donné mes coordonnées bancaires et je perçois le loyer depuis (4 mois donc)

C'est un bail vide

Aujourd'hui j'ai de gros problèmes avec les locataires, qui détériorent l'appartement (j'ai constaté sur place il y a quelques jours, notamment dégâts des eaux dus à la surchauffe et manque d'aération)

Ne pouvant faire de constat d'huissier (ils doivent accepter..) je suis dans une situation inextricable et souhaite mettre fin au bail le plus rapidement possible, or le délai quelque soit le motif est à l'année des 3 ans!!

Je souhaite rendre le bail caduque.

Je n'ai pas signé ce bail mais mon père et je ne lui ai donné aucune procuration pour ça (si ce n'est verbale). Je n'avais jamais été en contact avec le locataire avant début décembre, lorsque mon père m'a signalé le dégât des eaux (ils ont averti 3 semaines après avoir constaté eux-mêmes!) J'ai effectivement accepté de fait les virements de loyers et je voulais savoir si et comment je peux rendre ce bail caduque

D'avance merci pour toute aide, ce bien c'est l'investissement de toute une vie (20 ans non achevés de crédit) et je suis vraiment dans de sales draps, ça m'était jamais arrivé avant avec aucun locataire

Par **cocotte1003**, le 17/12/2015 à 11:54

Bonjour, le problème c'est que votre père a "usurpé" votre identité, le locataire n'est pas responsable, il a signé un bail bien légal. Voyez du côté des obligations du locataire, attestation assurance, entretien chauffage, il doit vous en fournir les attestations annuellement. Il va être très difficile de faire partir ce locataire, d'antan que pour l'instant vous n'avez rien à voir avec les dégâts, se sera au moment de l'état des lieux de sortie qu'il faudra bien tout noter pour pouvoir récupérer au locataire les frais de dégradations, Pensez à contacter votre assurance pour le dégat des eaux. cordialement

Par **MHead**, le 17/12/2015 à 13:06

Bonjour,

Si détériorations il y a, elles seront déduites du dépôt de garantie au moment du départ.

Je ne m'attarderais pas sur votre idée de "rendre le bail caduque", votre mauvaise foi serait aisément démontrée si vous choisissiez cette option.

Par **Lyon_citizen**, le 17/12/2015 à 13:54

merci pour ces éléments bien utiles

C'est évidemment une grande part de mauvaise foi si je vais dans le sens de rendre le bail caduque, car j'ai accepté "de fait" la situation. C'est une solution extreme que j'ai malheureusement été obligé de considerer

J'ai bien ouvert un sinistre aupres de ma PNO , et ils ont reçu l'avis de l'artisan que j'ai dépêché sur les lieux, à mes frais puisque mon assurance me demandait de le faire

La conclusion c'est que c'est de la condensation, donc defaut d'entretien/négligence et il ne prene pas en charge. La piece est, pour résumer, une étuve surchauffée ils ont ajouté un appoint pour obtenir une temperature de "confort" aux alentours de 30°. Infernal. Ils me demandent de "faire quelque chose" alors que tout etait et est en ordre (VMC piece humide etc)

J'ai du changer un interrupteur qui s'est oxydé.. chose qui aurait du etre à leur charge

A présent ils parlent de consigner le loyer

Le mois de caution ne couvrera pas les dégâts, la moisissure est en train de pourrir le platre en profondeur

Ils n'ont pas voulu me fournir d'attestation d'assurance, m'assurant seulement avoir signalé le dégat (en retard dans tous les cas..)

j'en peux plus

Par **cocotte1003**, le 17/12/2015 à 15:40

Bonjour, pas grave si le dépôt de garantie ne suffit pas, vous pouvez demander plus sans limite du moment que tout est bien noté sur l'état des lieux de sortie. Regardez votre double du bail, une clause prévoit souvent une résiliation de bail en cas de non présentation annuelle de l'assurance . Il faudra à votre locataire un certificat d'indécence pour consigner les loyers,

pour l'instant s'il ne paie pas, vous lui envoyez une LRAR de rappel avec mise en demeure
sois X jours pour régler sinon direction le.huissier. Au prochain locataire, prenez une ou deux
cautions, vous serez déjà plus serein, cordialement

Par **Lag0**, le **17/12/2015** à **17:40**

[citation]La conclusion c'est que c'est de la condensation, donc défaut d'entretien/négligence
et il ne prene pas en charge. La piece est, pour résumer, une étuve surchauffée ils ont
ajouté un appoint pour obtenir une temperature de "confort" aux alentours de 30°. Infernal. Ils
me demandent de "faire quelque chose" alors que tout etait et est en ordre (VMC piece
humide etc) [/citation]

Bonjour,

J'ai un peu de mal à comprendre...

Un problème d'humidité peut survenir en raison d'un manque d'aération et d'un chauffage
insuffisant. Or là, vous nous parlez d'une pièce surchauffée, c'est contradictoire !