



Travaux de mon propriétaire et loyer non payer ??

Par **valye**, le **27/06/2013** à **15:49**

Bonjour mon propriétaire viens de me faire parvenir une lettre me demandant de libérer l'appartement qu'il me loue pour le 15 septembre au plus tard car des gros travaux de renovations sont prévus? PREMIERE QUESTIONS : le delai pour avertir son locataire est il bien de 2 mois ?

Ensuite je lui doit 3600 euros environs de loyers n'ayant plus pu payer suite à des notes d'électricité de 3500 euros par mois (logement vétustes, constaté dangereux pour les locataires par l'ARS), mais je n'ai JAMAIS reçu le moindre courrier quelconque depuis tout ce temps pour ces loyers impayés !!!??? Seulement cette lettre me demandant de quitter les lieux le 15 septembre alors que de mon avis il aurait pu depuis le début des non paiements de mes loyers entamer une procédure d'expulsion et ça aurait été une sécurité pour lui que j'ai bien quitté les lieux à la date des travaux prévus !

DEUXIEME QUESTION :

Est-il dans ces droits de me virer comme ça sous prétexte des loyers et des travaux ? Je sais qu'il est censé me reloger mais ne doit-il pas puisque il ne me reloger pas à cause des loyers que je lui dois entamer une procédure d'expulsion pour que les choses soient faites en bonne et due forme ?? Car si moi je dois quitter les lieux le 15 septembre et que je n'ai rien trouvé d'ici là j'ai peur de me retrouver à la rue avec mon fils.

Alors si vous plaît si je reste (si je n'ai vraiment rien trouvé) serais-je dans mes droits puisque il n'a jamais fait aucune procédure ou suis-je en tort ?? je demande ça juste pour essayer de faire traîner les choses et gagner du temps pour me trouver un truc.

Merci à vous et ne me jugez pas pour les loyers car croyez-moi si vous voyez mon

appartement ou il n a jamais rien fait dedans c est une honte.

Par **Lag0**, le **27/06/2013 à 16:30**

Bonjour,

Quel type de bail, meublé ou vide ?

Le bailleur ne peut pas vous donner congé comme ça, il ne peut le faire que pour l'échéance du bail (annuelle dans le cas du meublé, triennale dans le cas du vide) et avec un préavis de 3 mois en meublé et 6 mois en vide.

De plus, le motif doit être "légitime et sérieux", ces travaux doivent donc être indispensables pour la conservation du bien et le rendre inhabitable pendant plusieurs mois.

[citation]Merci a vous et ne me jugé pas pour les loyers car croyez moi si vous voyez mon appartement ou il n a jamais rien fait dedans c est une honte.[/citation]

Attention tout de même, en France un grand principe de droit est qu'on ne peut pas se faire justice soi même. Donc quelque soit les reproches faits à votre bailleur, vous n'avez pas le droit, en représailles, de cesser de payer le loyer. Vous êtes donc en tort à ce niveau car seul un juge peut vous autoriser à ne plus payer ou à consigner le loyer.

Par **valye**, le **27/06/2013 à 17:43**

Bonjour merci pour votre reponse le bail est type vide signer en aout 2009 mais savez vous si il doit engager ou non une procedure d expulsion ou si il a le droit de me virer comme ca car en cherchant sur internet j ai vu que en cas de travaux long il doit me reloger, je me doute bien qu il ne le fera pas mais en attendant le delai qu il me donne est vraiment tres court et je veux savoir si juste avec cette lettre en AR me laissant 2 mois pour partir il est dans ces droits ou si il doit reellement engager une procedure.Car je pensai que soit il avait obligation (j entends bien pour que ce soit fait en bonne et du forme) soit de me reloger soit de m expulser, mais pas comme ca du jour au lendemain m envoyer un recommandé me disant que comme j avais une dette de loyer et comme en plus ils prevoyaient de tout refaire il fallait que je parte dans 2 mois !!!!!!!

Par **Lag0**, le **28/06/2013 à 09:06**

Bien entendu, votre bailleur ne peut pas vous expulser de son propre chef. De plus, cette date ne correspondant même pas à l'échéance du bail, il ne peut pas invoquer un congé pour motif légitime et sérieux comme il pourrait le faire vu les loyers non réglés.

Par **valye**, le **28/06/2013 à 14:50**

Merci pour vos reponses qui me rassurent un peu, je vais donc lui faire un courrier pour lui dire que soit il doit engager une procedure d expulsion soit me reloger mais que je ne partirait

pas comme cela sur une simple demande de sa part.

En revanche quelqu'un peut me dire de combien est le délai légal ou le préavis légal qu'un propriétaire a pour informer son locataire que des travaux vont être effectués car comme ça la lettre me demande de partir le 15 septembre car des travaux sont prévus j'aimerais pouvoir argumenter mes dires avec des choses dont je suis sûr.

MERCI

Par **Lag0**, le **28/06/2013** à **15:29**

[citation]En revanche quelqu'un peut me dire de combien est le délai légal ou le préavis légal qu'un propriétaire a pour informer son locataire que des travaux vont être effectués [/citation]
Ceci n'est pas un cas prévu par la loi, donc il n'existe pas de délai légal.

Par **valye**, le **28/06/2013** à **15:40**

Je demandais cela car en cherchant j'ai vu ce texte

Le propriétaire qui souhaite reprendre le logement pour y faire des travaux doit être muni d'une autorisation d'urbanisme.

Information du locataire

Le congé doit être porté à la connaissance du locataire, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, au minimum :

6 mois avant le début des travaux, en cas de démolition

ou 3 mois, en cas de surélévation ou d'addition de construction mais je ne sais pas si ce texte est à jour ou non il doit bien y avoir un délai à respecter sinon le propriétaire averti au dernier moment !!! merci

Par **Lag0**, le **28/06/2013** à **16:35**

Le seul texte valable ici est la loi 89-462 qui stipule dans son article 7 :

[citation]

Le locataire est obligé :

[...]

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

[/citation]

Et l'article du code civil en question :

[citation]Article 1724

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.[/citation]

Le texte que vous citez concerne les locations soumises à la loi de 48. Je ne pense pas que ce soit votre cas, ou sinon, il aurait fallu le préciser. Il ne reste que très peu de baux de ce type...

Je vois que votre bail a été signé en 2009, il ne peut donc pas dépendre de la loi de 48, mais de la loi 89-462.

Par **valye**, le **01/07/2013** à **09:27**

Bonjour en fait mon bail a été fait le 31 juillet 2009.