



Défaut d'entretien de l'appareil de chauffage

Par **bounty44**, le **17/01/2011** à **23:10**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une maison que je loue à un collègue de travail; au mois de décembre 2009, mon propriétaire m'a signifié son désir de vendre la maison que j'occupais. Ne pouvant l'acheter, par voie orale, j'ai dit à mon locataire que je me voyais dans l'obligation de reprendre le logement que je lui loue. Après un "pas de problème", et au bout de trois mois d'attente pendant lesquels pour des raisons financières, je suis retourné chez ma mère, j'ai reçu un courrier par lequel il me signifiait que je n'avais pas le droit de reprendre ma maison en cours de bail celui-ci se terminant au mois de mai 2013.
Cela fait maintenant 5ans que je lui loue cette maison et plusieurs questions se posent à moi :
-ais-je le droit de procéder à une revalorisation du montant du loyer (je n'ai pas augmenté celui-ci car c'était un collègue et un ami mais je me dois de revoir ma position)?
-j'ai reçu en AR une lettre d'une société de dépannage m'indiquant que la chaudière de cette maison était en panne et devait être changée, j'ai demandé les factures d'entretien de cet appareil, si celui-ci n'a pas été entretenu comme le prévoit le code des assurances, quels sont mes droits concernant le remplacement de la chaudière si sa panne résulte du manque d'entretien?
-cela peut-il être considéré comme une faute de la part du locataire et peut-il me servir pour mettre un terme au bail avant son échéance?
Pardon pour le grand nombre de questions mais je paie un loyer alors que je pourrai récupérer mon bien et que je ne sais pas comment faire?
Merci beaucoup de votre réponse

Par **mimi493**, le **18/01/2011** à **00:45**

Le locataire a raison : vous ne pouvez donner congé qu'en fin de bail.

L'augmentation de loyer : le bail comporte-il une clause d'augmentation annuelle ?
Si oui, vous calculez, année après année, le loyer annuel (en appliquant le bon indice à chaque fois), pour arriver au loyer

pour le mois prochain. Ensuite, vous pouvez exiger les arriérés des loyers sur 5 ans.
Si vous n'y arrivez pas, donnez les éléments pour qu'on vous donne le calcul.
Le manque d'entretien de la chaudière n'est pas une cause de résiliation du bail en cours du bail (seuls le non paiements des loyers et charges, et l'absence d'assurance le sont, uniquement si le bail le prévoit). Tout au plus, ça donne un motif légitime et sérieux de congé en fin de bail. Par contre, s'il n'y a pas eu d'entretien, vous n'avez pas à réparer la chaudière, c'est à la charge du locataire.
Exigez par LRAR, l'attestation d'assurance en cours. S'il ne vous la donne pas, vous devrez aller voir un huissier pour lui demander et là, il aura deux mois pour la produire. A défaut, vous pourrez l'assigner en référé en résiliation de bail.
En dehors de ça, tant qu'il paye le loyer, vous ne pouvez pas récupérer le logement avant le terme du bail.

Par **bounty44**, le **18/01/2011** à **07:41**

Merci beaucoup pour ces éléments, je m'occupe du suivi et vous tiens au courant de l'évolution.
Bonne journée