



mes locataires ont entrepris des travaux sans mon accord

Par **stephtiti**, le **16/09/2010** à **10:32**

Bonjour,
nous louons notre maison depuis le 1ier juillet 2010
il y a quelques temps en discutant avec nos locataires ils ont emis de refaire la terrasse de la maison
nous leur avons demander de faire un devis
ils nous ont juste envoyer un sms avec un total et rien d'autre
mon mari leur a demander d'envoyer un devis détaillé pour pouvoir le deduire des impots locatif l'année prochaine
mon mari leur a envoyé un sms en disant que sur le principe c'etait ok mais qu'avant de dire ok pour les travaux il voulais le devis
hier ils nous appele en nous disant qu'ils ont commencé les travaux et qu'ils vont nous envoyer la facture
hors on a jamais eu de facture et on a jamais donner notre accord pour faire les travaux et là on s'aperçoit que le loyer n'a pas ete payer pour compenser les travaux

a quel recours puis-je faire appel?

par avance merci

Par **Domil**, le **16/09/2010** à **12:23**

Vous n'avez pas besoin de faire une procédure : ils ont fait des travaux sans votre consentement, vous n'avez pas à les payer.

Ils doivent payer le loyer, ils devront remettre en état à leurs frais si les modifications sont telles que vous soyez en droit d'exiger la remise en état à leur départ.

Vous leur signalez que le loyer n'a pas été payé, qu'à défaut de paiement sans délai, vous entamerez la procédure pour loyers impayés.

La loi est claire :

Article 7 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Le locataire est obligé :

[...]

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise

en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

Par **stephtiti**, le **16/09/2010 à 14:00**

merci bcp pour votre reponse qui m'aide beaucoup

par contre j'aimerais savoir comment on entame une procedure pour loyers impayés

par avance merci

Par **Domil**, le **16/09/2010 à 14:15**

Commencez par une LRAR rappelant la dette de loyer.

Puis sans nouvelle (vue la date, attendez de voir si le prochain mois est payé), un commandement de payer délivré par huissier (donc sur deux mois sans loyer ou un seul mois s'ils ont repris les paiements). Sans paiement dans un délai de deux mois, si le bail comporte une clause résolutoire en cas de défaut de paiement du loyer, vous saisissez le tribunal d'instance pour obtenir la résiliation du bail

ou, surtout s'il n'y a qu'un seul mois non payé, pas de commandement de payer, pas de résiliation du bail, mais une action en justice pour recouvrer la dette (tribunal d'instance, en saisine simplifiée, sans frais ni de justice, ni d'huissier, ni d'avocat)

Par **stephtiti**, le **16/09/2010 à 14:26**

merci bcp pour votre reponse

Par **drici**, le **20/09/2010 à 17:22**

Protégez-vous des locataires peu honnêtes !

LOYERS IMPAYES

DEGRADATIONS DES LOCAUX

RAPPORTS DIFFICILES AVEC LES ORGANISMES

Le 14 septembre 2010 à 19H sur Denain

Avec Maître DA RE et Maître LANDRIEUX

Nous serons plus fort avec vous !

Merci de vous inscrire.

Tél. : 06 28 33 16 43 association.ubi@laposte.net

www.union-bailleurs-independants.e-monsite.com
NOUS SOMMES UNE ASSOCIATION QUI AGIT !!!

Bonjour,

Aucune condition n'est requise, union des bailleurs indépendants n'est composée particulièrement que de bailleurs qui l'ont créé ; ils veulent unir les bailleurs, afin de mener conjointement des actions communes pour l'intérêt du propriétaire bailleur.

La réunion aura lieu le 14 septembre à 19H salle du parc Leuret à Denain, en présence Maître DA RE (avocat aux affaires sociales sur valenciennes) et Maître LADRUEUX (huissier de justice à Denain). Ces personnes de lois connaissent parfaitement les problèmes que rencontrent les bailleurs.

Notre association a déjà réuni en quelques mois plusieurs partenaires, des avocats, des huissiers, des assureurs, des cabinets d'expertises et plusieurs autres professionnels. Nous voulons réduire la facture qui devient plus lourde chaque jour.

Nous espérons adhérer plus de 400 bailleurs d'ici fin d'année. Le président est en train de prendre contact avec certains organismes sociaux afin de mieux aider la profession et une lettre sera adressée au ministre du logement pour lui faire part des difficultés que rencontrent les bailleurs.

Nous restons à votre disposition et nous vous joignons quelques informations utiles.

Respectueusement.

Fabienne

Par **Domil**, le **20/09/2010** à **18:04**

Vous êtes surtout une association qui spamme

Par **drici**, le **21/09/2010** à **07:34**

Nous essayons de fédérer le maximum de bailleurs pour dire nous en avons assez !!!!! L'Etat doit aussi tenir compte de ce que pense les bailleurs !

cordialement

au 0628331643

Par **Domil**, le **21/09/2010** à **13:27**

ça ne vous autorise en rien à spammer.

Des gens qui prétendent défendre le droit et qui le transgresse pour se faire connaître, ce n'est pas sérieux

Par **drici**, le **22/09/2010** à **07:53**

Bonjour, nous pouvons faire pour vous (comme nous le faisons pour nos adhérents) une médiation avec notre médiateur partenaire, pour tenter de trouver une solution à votre problème. Ceci dit, les locataires n'ont pas le droit d'entreprendre des travaux dans votre logement sans accord écrit de votre part.

Communiquez nous leur coordonnées, nous tenterons de les appeler à la raison !

respectueusement.

Tél. : 06 28 33 16 43 association.ubi@laposte.net
www.union-bailleurs-independants.e-monsite.com