



Propriétaire ne peut réaliser travaux

Par **mougli24**, le **09/02/2010** à **18:31**

Bonjour,

mon dossier est assez complexe et je vais tenter d'être clair.

je suis propriétaire d'une maison et d'un local commercial que je loue à la même personne. Or depuis un an, cette personne ne me paye plus de loyer sous prétexte que les biens sont insalubre (les toits sont à refaire, mais les locaux sont vivable, seulement qq fuites d'eau légère lorsqu'il pleut).

Je suis d'accord pour faire les travaux, mais comme il ne me paye plus, je suis obligé de payer le crédit et n'ai pas les moyens de financer les travaux. De plus, comme cette achat est important, les banques ne veulent plus me prêter pour des travaux, sous prétexte que je suis surendette.

Et maintenant pour couronner le tout, il m'attaque en référé et me demande les travaux, des dommages et intérêts, et ne me paye toujours pas les loyers.

Je suis au bord de l'asphyxie financière et je ne sait pas comment je vais arriver à m'en sortir, j'ai même tenté de vendre le bien, mais comme mon locataire est un mauvais coucheur, les investisseurs qui visitent, sont vite calmé dans ce projet.

Que croyez-vous qu'il va se passer devant le juge.

Merci de votre réponse

Par **fabienne034**, le **10/02/2010** à **09:19**

Bonjour, pour la partie habitation il est contraint de payer de payer les loyers c'est une

obligation de la loi du 6 juillet 1989

<http://www.fbIs.net/contratlocationvide.htm>

pour la partie commerciale tous les bailleurs professionnels mettent les charges de l'article 606 du Code civil à la charge du locataire

pour tout savoir sur le bail commercial

<http://www.fbIs.net/ARRETCOMMERCIAL.htm>

Regardez si votre bail ne prévoit pas cette clause vous seriez tranquille

Par **mougli24**, le **10/02/2010** à **13:11**

merci pour votre réponse, mais cela n'empêche que le versement des loyers, en ce qui concerne l'obligation de faire les travaux, qu'en pensez vous. Car selon l'article 606, pour le bail commercial, tous les travaux sont à la charge du locataire sauf le clos et le couvert...

Que va ordonner le juge sachant que je n'ai pas d'argent pour faire les travaux et que s'il bloque les loyers, cela sera encore pire puisque je risque une saisie immo.

Merci de votre réponse, c'est très sympa de prendre du temps pour donner un conseil à des gens comme nous

Salutations