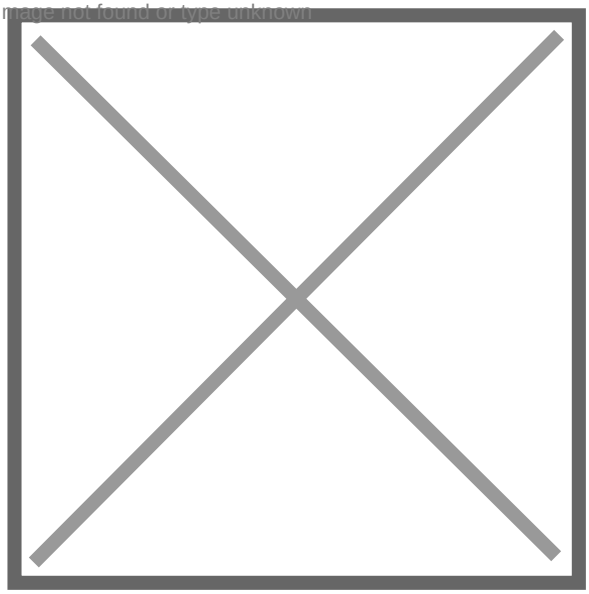
Image not found or type unknown



Location meublée, loyer impayé et sous location

Par **amicalement**, le **26/05/2020** à **12:30**

Bonjour,

J'avais fait un post pour mon souci qui a évolué en un autre problème, c'est pourquoi, je refais un nouveau post.

Je vous rermercie pour les premiers éléments que vous m'avez donnée.

La situation actuelle :

J'ai mis en location, une maison meublée à une personne qui ne m'a pas payé son dernier mois de loyer (mai)

Son bail termine au mois d'août, je lui ai envoyé un recommandé avec AR pour libérer sa location avec préavis de trois mois pour vendre. Elle a signé le préavis reçu dans les temps légaux.

Le problème actuel :

- le mois de mai n'a pas été régularisé,

- J'ai découvert que ma maison est sous- louée sur le site Airbnb (les locations tournent à plein régime et sont même prévues au delà du départ de ma locataire !). Je n'ai jamais

autorisé ma locataire à sous-louer en AIRBNB.

- Problème : la maison est actuellement vide des affaires de ma locataire qui semble avoir quitté les lieux, mais elle continue de la rentabiliser en sous louant avec Airbnb, une de ses connaissances sur place semble faire les accueils et les départs.

Ma locataire est injoignable, ni par tél, ni par mail. Elle ne réponds plus

L'agence immobilière qui fait visiter ma maison, a eu la preuve samedi dernier d'un locataire qui arrivait avec un contrat Airbnb.

Mes questions :

- Je n'ai pas été payée du loyer de mai, donc ma locataire a-t-elle le droit de conserver les clefs s'agissant d'un bail meublé ?

- J'ai fait un signalement à AIRBNB qui pour l'instant n'a pas stoppé les locations car ils doivent comprendre qui de ma locataire ou de moi à raison dans cette affaire (je précise n'avoir donné aucune autorisation de sous-louer)

- Comment stopper les futurs visiteurs AIRBNB ?

- Je fais l'avance des charges mensuelles GAZ ELECTRICITE ET EAU, que je ne récupèrerais jamais. Puis-je couper les compteurs ?

- P/uis-je faire changer les serrures des portes ?

Je ne peux me déplacer étant donné la règle des 100km (mon bien est à 1000 km).

Merci beaucoup par avance de me donner des indications pour que je puisse intervenir.

Cordialement

Par **nihilscio**, le **26/05/2020** à **13:15**

Bonjour,

La locataire peut garder ses clefs jusqu’à la fin du bail, c’est à dire en août.

L’organisme de location de courte durée a un client, elle satisfait son client. Vous pouvez lui demander d’interrompre ses services en faveur de votre locataire mais il faudra lui justifier que vous êtes le propriétaire, que son client est votre locataire et que ce dernier n’est pas autorisé à sous-louer. L’idéal serait d’obtenir une ordonnance de référé lui interdisant d’opérer sur ce logement.

Cependant votre intérêt serait de ne pas mettre fin aux sous-locations mais d’ordonner une saisie conservatoire sur les sous-loyers comme vous le permet l’article L 511-2 du code des

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

procédures civiles d’exécution.

Vous n’avez pas le droit d’interrompre les fournitures d’eau et d’électricité. Le contrat de fourniture d’électricité à votre nom est d’ailleurs une anomalie. Vous devriez faire en sorte que l’abonnement soit au nom du locataire.

Vous n’avez pas le droit de changer les serrures ni même d’entrer dans le logement.

Si vous ne pouvez vous déplacer, il faut confier la gestion de votre bien à un professionnel.

Par **amajuris**, le **26/05/2020** à **13:44**

bonjour,

et vous pourrez réclamer à votre locataire, l'intégralité des loyers qu'elle a perçus par sa sous location, non autorisée.

voir cette décision de la cour de cassation :

https://www.village-justice.com/articles/airbnb-sous-location-cour-cassation-confirme-restitution-des-sous-loyers,32450.html

salutations

Par **amicalement**, le **26/05/2020** à **14:09**

Re-bonjour à vous,

Merci pour vos réponses éclairantes.

J'avais juste une dernière question,

Le loyer de mai n'a pas été payé.

Les autres ne le seront sans doute pas jusqu'à août.

La locataire a déménagé et fait effectuer les sous locations par une amie sur place.

Je n'ai plus le contact avec cette locataire, (aucune réponse à mes appels, ni mails, pas de suivi courrier).

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

La maison sert juste d'hôtel ...

Donc, le fait que les loyers ne sont plus payés n'annulent-ils pas automatiquement le bail ?

Si la personne ne vient pas ou ne donne plus signe pour l'état des lieux en aôut à l'issue de la fin du bail, puis-je changer les serrures ?

Merci beaucoup par avance.

Par **nihilscio**, le **26/05/2020** à **14:13**

[quote]
Donc, le fait que les loyers ne sont plus payés n'annulent-ils pas automatiquement le bail ?[/quote]

Oui par le jeu de la clause résolutoire s'il y en a une mais encore faut-il que celle-ci soit constatée par le tribunal, ce qui fait que le bail sera bien annulé mais rétroactivement. Vous ne pouvez en décider de vous-même.

Par ailleurs, l'effet de la clause résolutoire est suspendu pendant l'état d'urgence sanitaire.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés