



Puis je changer d'agence en cour de baille

Par **frck25**, le **22/01/2015** à **23:59**

Bonjour

Je passe par une agence pour louer ma maison depuis le 01/03/14, la question c'est que les locataires en entrepris un nettoyage de de façade en 06/14 sans contacter l'agence et moi même, le problème à ce jour constatation d'humidité et de moisie.

Je suis allé voir mon agence pour le signaler, bien venu sur place pour constater, la personne de l'agence ne connaissant pas le bâtiment c'est laissé manipuler par le locataire et me disant de demander à mon assurance une expertise qui serait pas à mes frais pour voir si ca ne venait d'autre chose comme la pluie, personnellement je vois pourquoi mon assurance me ferait une faveur?

Normalement un locataire n'a pas à entreprendre de travaux en plus sans le signaler, à part peinture et papiers?

De plus pour le nettoyage ils ont passé par une de leurs connaissance, donc pas de facture.

Une question puis je changer d'agence en cour de baille?

Merci pour votre aide par avance

Cordialement

Par **Lag0**, le **23/01/2015** à **08:12**

Bonjour,

Il est tout à fait possible de changer de mandataire "en cours de bail". En effet, les relations entre le propriétaire bailleur et son mandataire sont régies par un mandat, ce mandat n'est pas lié au bail. C'est ce mandat qui prévoit les modalités de résiliation. Donc vous pouvez résilier ce mandat conformément aux modalités prévues (date, préavis, etc.), même si c'est en cours

de bail. Vous pourrez ensuite, soit gérer vous même votre location, soit faire appel à un autre mandataire.

Par **frck25**, le **23/01/2015 à 10:49**

En vous remerciant pour votre réponse.

Sinon pour une expulsion, dois je envoyer une lettre recommandé avec AR et combien de temps de rétractation pour libérer la maison, il me semble entre 2 ans et 3 ans.

Cordialement

Par **moisse**, le **23/01/2015 à 11:11**

Bonjour,

[citation]Sinon pour une expulsion, dois je envoyer une lettre recommandé avec AR et [/citation]

Vous pouvez envoyer 20000 lettres recommandées, c'est le jugement d'un tribunal qui vous autorisera à expulser le locataire.

Autant dire que dans la situation exposée vous n'aurez jamais ce jugement.

Par contre l'idée de votre locataire de faire appel à votre assureur n'est pas si incongrue que vous le pensez.

En effet, si vous avez eu le soin de souscrire une assurance Propriétaire Non Occupant ou P.N.O., vous déclarez un sinistre. L'assureur prendra les mesures d'expertise, d'identification, et exercera les éventuels recours.

Par **frck25**, le **23/01/2015 à 15:15**

Merci pour renseignements

Effectivement j'ai fait appel à mon assurance qui m'a fait savoir que c'est dans le cadre de ma protection juridique qu'ils feront appel à une expertise pour constater.

Pour expulser désolé façon de parler, je voulais dire pour récupérer la maison c'est bien par lettre recommandé avec AR avec une durée de temps pour quitter les lieux? juste pour infos j'en suis pas encore la

Bonne fin d'après midi

Cordialement

Par **Lag0**, le **23/01/2015 à 16:28**

[citation] je voulais dire pour récupérer la maison c'est bien par lettre recommandé avec AR avec une durée de temps pour quitter les lieux? juste pour infos j'en suis pas encore la

[/citation]

Vous voulez donc parler du congé délivré par le bailleur à son locataire.

Ceci n'est possible qu'à l'échéance du bail (échéance triennale pour un bail "vide", échéance annuelle pour un bail "meublé"), avec préavis de 6 mois en vide (3 mois en meublé) et avec un motif reconnu par la loi : vente de la maison, reprise pour y habiter (ou loger un proche) ou motif légitime et sérieux (manquement du locataire à ses obligations).

Le congé peut être envoyé en LRAR ou porté par huissier.

Par **moisse**, le **23/01/2015** à **16:29**

Bonsoir,

[citation] c'est dans le cadre de ma protection juridique qu'ils feront appel à une expertise pour constater. [/citation]

J'en déduis que vous n'avez pas souscrit de PNO.

Vous aimez les risques semble-t-il.

Le jour où un cambrioleur défoncera la porte blindée vous vous souviendrez de mon propos.

[citation], je voulais dire pour récupérer la maison c'est bien par lettre recommandée avec AR avec une durée de temps pour quitter les lieux[/citation]

Absolument pas.

Vous pouvez donner congé au locataire seulement à l'échéance du bail, et avec un motif légitime, c'est à dire repris dans l'article 15 de la loi du 06/07/1989 d'ordre public.

Ne pas oublier de dénoncer le bail au moins 6 mois avant cette échéance, en s'assurant de la réception de la LR/AR (un retour non réclamé ne valide pas le congé).

Entretemps il est possible de demander la résolution judiciaire du bail, par exemple pour défaut de paiement, défaut d'assurance...

Par **frck25**, le **23/01/2015** à **22:30**

J'en déduis que vous n'avez pas souscrit de PNO.

Vous aimez les risques semble-t-il.

Le jour où un cambrioleur défoncera la porte blindée vous vous souviendrez de mon propos.

Quand j'ai appelé mon assurance pour signaler le constat d'humidité et qu'ils avaient réalisé un lessivage de façade, sans prévenir le bailleur et mandant suite à cette humidité survenu 4 mois après, l'assurance m'a mis en relation direct avec le service protection juridique comme j'en possède une, après suite à votre réponse PNO je suppose une protection non occupant?

J'ai bien aussi une assurance habitation non occupant.

Est ce bien cela que vous voulez dire?

Bonne soirée

Cordialement

Par **moisse**, le **24/01/2015** à **08:58**

Oui, c'est exactement cela.

Vous ouvrez un dossier sinistre.

Je suppose que d'office vous avez signalé avoir identifié le problème, engagé la responsabilité de votre locataire.

Du coup on entre dans le cadre de la protection juridique dont vous disposez.

Mais la bonne démarche est de signaler le sinistre auprès de cet assureur PNO, charge à lui de conduire le dossier, nommer les experts et exercer les recours éventuels si la cause du sinistre est celle que vous décrivez.

Sauf à un nettoyage haute pression à eau chaude, le lessivage d'une façade ne doit pas provoquer de défaut d'étanchéité.

Par **frck25**, le **24/01/2015** à **23:41**

Bonjour et merci pour toutes ses infos

Moi même n'étant pas expert en bâtiment et l'agence venu constater sur place après leur avoir signalé ne connaissant rien, en me disant de faire appel à mon assurance, ce que j'ai fais dès le lendemain ou j'ai été orienté directement vers le service protection juridique, en envoyant le mandat et lettre d'explication.

N'étant pas sur à 100% d'où vienne le problème, ce serait il mieux aussi de le signaler à l'assurance habitation non occupant? comme je dis j'ai un doute et le locataire n'a pas à réalisé ce genre de travaux, à moi il m'a dit haute pression et à l'agence jet, pour moi il m'amuse.

A aujourd'hui pour moi le principal reste de trouver d'où vienne le problème, après à qui les frais

Bonne soirée ou week-end

Par **Lag0**, le **25/01/2015** à **10:44**

[citation]Normalement un locataire n'a pas à entreprendre de travaux en plus sans le signaler, à part peinture et papiers? [/citation]

Je reviens sur cette affirmation qui est totalement fausse, bien entendu.

Le locataire peut faire tous les travaux qu'il veut sans rien demander du moment que ces travaux n'ont pas pour but de modifier de façon définitive la chose louée.

Donc en ce qui concerne un nettoyage de façade, le locataire n'avait rien à demander.