



Changement bailleur : Propriétaire injoignable

Par **marine62**, le **22/07/2013** à **21:34**

Bonsoir,

Alors voila je vous explique rapidement ma situation:

J'ai signé un bail avec mon conjoint en mai 2012, en passant par l'agence Akerys.

Depuis 3 mois, aucun loyer n'a été prélevé.

J'ai téléphoné à l'agence ce matin, qui m'a indiqué que la propriétaire du logement avait retiré son bien de leur agence et qu'ils n'avaient donc plus rien à voir avec notre appartement , mais aussi que c'était à elle de nous prévenir et pas eux !

Ils nous ont quand même donné un numéro de téléphone où la joindre, aucune réponse de sa part ...

En sachant que nous ne voulons pas de soucis et que nous voulons lui régler les 3 derniers loyers, mais aussi prendre contact avec elle pour pouvoir la contacter en cas de soucis ou de résiliation de bail, quel recours pouvons nous avoir pour "retrouver" notre propriétaire, dont à ce jour nous n'avons que le numéro d'un téléphone injoignable ...

Merci d'avance pour vos réponses

Par **Lag0**, le **23/07/2013** à **10:21**

Bonjour,

Votre bail doit obligatoirement comporter les coordonnées de votre propriétaire, c'est obligatoire.

Donc reprenez votre bail, en espérant que le propriétaire n'a pas déménagé depuis.

Par **marine62**, le **23/07/2013** à **12:48**

le soucis est que le bail a été signé avec akerys à l'époque, ce sont donc leurs coordonnées qui y figurent. Le changement de bailleur s'est fait sans que l'on soit prévenu, nous ne connaissons donc pas le nouveau, dont nous n'avons qu'un numéro de téléphone injoignable...

Par **Lag0**, le **23/07/2013** à **22:16**

La loi impose que les coordonnées du propriétaire et celles de son mandataire soient indiquées au bail. Akerys n'était que le mandataire du propriétaire, il manque donc ses coordonnées. Vous auriez dû vérifier cela à la signature...

Loi 89-462 article 3 :

[citation]Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

-le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

-la date de prise d'effet et la durée ;

-la consistance et la destination de la chose louée ;

-la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

-le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

-le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée.

Un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat. Il est établi par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement.

En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au neuvième alinéa, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être

invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.[/citation] Voir avec Akerys s'ils veulent bien vous donner ces renseignements, mais comme le mandat avec le propriétaire est rompu, pas sur qu'ils veuillent bien vous renseigner...