



Est-on obligé de répondre, de tenir compte de la lettre d'avocat

Par **Breseide**, le **29/08/2013** à **10:59**

Bonjour,

J'ai un commerce TABAC loué avec 2 pièces réserves à l'étage, ces pièces étaient insalubres (insectes et moisissure) j'ai donc décidé de faire des travaux d'aménagement peintures, revêtement sol et un peu d'électricité car c'était dangereux ! Je n'ai pas fait de demande d'autorisation ni à l'agence immobilière et ni aux propriétaires car il s'agit de travaux d'entretien. Aucune démolition ou autre n'a été faite.

je reçois une lettre AR de l'avocat de la propriétaire qui me demande de faire une demande d'autorisation, de faire visiter les locaux à la propriétaire dans la semaine(j'ai fait visiter à l'agence qui a bien constaté qu'un changement n'a été effectué) et 2000 euros.

j'ai répondu à cet avocat en précisant que je n'ai pas d'autorisation à demander pour des travaux d'aménagement, que je refuse les visites de la propriétaire vu que l'agence a déjà contrôlé, je n'ai pas envie de payer un avocat pour me défendre contre des choses que je ne fais pas, qu'il est impossible de stocker mes produits et mes bonbons dans des pièces insalubres, je reçois ce jour une autre lettre AR de cet avocat que j'ai refusée;

Suis-je dans mes droits et que puis-je faire contre ça ?

Merci de votre aide .

Par **alterego**, le **29/08/2013** à **11:38**

Bonjour,

Refuser le courrier de l'avocat adverse n'était pas l'attitude la plus pertinente à avoir.

Si les pièces étaient insalubres, il vous appartenait de mettre en demeure le propriétaire ou l'agence de faire effectuer les travaux ou de vous autoriser à les faire.

Si vous n'aviez pas évoqué les travaux effectués auprès de l'agence qui, consécutivement, en a fait état au propriétaire, vous ne connaissiez pas ce litige.

Êtes-vous propriétaire du fond ou locataire-gérant ?

Cordialement

Par **Breseide**, le **29/08/2013** à **14:23**

oui je suis propriétaire du fond et il s'agit d'un bail commercial, j'ai accepté le premier courrier de l'avocat et ai répondu, mon bail stipule bien que toutes réparations d'entretien doivent être à ma charge même remplacer les carreaux cassés et qu' ayant pris les locaux en l'état je ne dois rien demander! L'agence a visité les pièces et bien constaté qu'il ne s'agissait que de travaux de rénovation. or la propriétaire veut absolument y pénétrer elle même ce que je refuse ayant un comportement agressif et ceci dans mon magasin et devant ma clientèle. Elle exige et ne respecte rien.

Merci beaucoup

Par **Lag0**, le **29/08/2013** à **15:45**

Bonjour,
Comment l'agence a t-elle été mise au courant ?
Et pourquoi l'avez-vous, elle, laissée visiter ?

Par **Breseide**, le **29/08/2013** à **16:09**

je loue l'appartement personnel dans le même immeuble, nous sommes 3 locataires à avoir donné notre dédite, une visite improvisée de la propriétaire accompagnée de l'employée de l'agence qui voulaient et ceci sans RV visiter les appartements qui allaient se libérer, au passage elles ont entendu les bruits de travaux et ont donc posée la question, vu que nous changions la serrure la porte entrouverte elle a vu !!! Elle sont venues ensuite dans le magasin et la propriétaire sans respect aucun pour la clientèle et moi même a exigé de voir, vu on agressivité et son manque de respect j'ai refusé l'accès à la propriétaire mais j'ai fait visiter à la fille de l'agence immobilière qui a bien constaté que ce ne sont que des travaux d'aménagement, j'ai reçu ensuite une première lettre de son avocat me demandant une autre visite dans la semaine ainsi que une demande d'autorisation de travaux sinon 2000 euros
!!!!!!!!!!!!

Par **Lag0**, le **29/08/2013 à 17:00**

[citation]sinon 2000 euros[/citation]

Qu'entend t-il par là ?

Si ce sont des dommages et intérêts, il faudra déjà qu'un juge en décide...

Par **Breseide**, le **29/08/2013 à 17:19**

Voici sa phrase : "Veuillez m'indiquer quel jour de la semaine prochaine Mme R... (la propriétaire) peut se présenter pour la visite.

A défaut et sans autre avertissement, j'ai reçu instruction de ma cliente, afin d'engager toute procédure à votre encontre, en sollicitant votre condamnation aux dépens de procès et à une indemnité de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civil

Par **Lag0**, le **29/08/2013 à 17:27**

Cette phrase ne veut pas dire grand chose puisqu'il parle d'une indemnité au titre de l'article 700. L'article 700 n'est pas une indemnité, mais le paiement des frais de procédure.

Et comme déjà dit, avant d'en arriver là, il faut qu'un juge soit saisi et qu'il statue.

Votre bail comporte t-il une clause fixant des visites du bailleur ? Sinon, vous n'avez effectivement aucune obligation de le laisser entrer.

Par **Breseide**, le **29/08/2013 à 17:47**

oui cette clause existe et son représentant est déjà entré.

Par **Breseide**, le **29/08/2013 à 18:03**

Mon BAILLEUR est l'agence immobilière pas la propriétaire des murs merci

Par **moisse**, le **29/08/2013 à 19:32**

Bonjour,

Le bailleur est LA PROPRIETAIRE et non l'agence.

Attention à ne pas commettre une erreur d'identification.

Par **Lag0**, le **30/08/2013** à **07:42**

[citation]Mon BAILLEUR est l'agence immobilière pas la propriétaire des murs merci[/citation]
Ce n'est pas cela, votre bailleur est bien le propriétaire, celui-ci étant représenté par l'agence qui est son mandataire.

Au final, c'est toujours le propriétaire qui est légalement responsable de l'exécution du contrat de bail, pas le mandataire. Par exemple, toute action en justice doit être faite à l'encontre du propriétaire, jamais de l'agence.