



Location appartement

Par Fane

Bonjour,
Est-il possible de renouveler automatiquement son bail de 3 ans ,lorsque les 3 premières années sont passées ?
Merci

Par Isadore

Bonjour,

De quel type de bail s'agit il ? Dans certains cas c'est la règle. Par exemple un bail vide de résidence principale est obligatoirement reconduit si aucune partie ne donne congé, c'est la loi.

Par Fane

C'est un bail locatif d'un appartement. arrivé à échéance le propriétaire n'a pas vue la date d'échéance de se bail et n'a pas pû signifié qu'il ne souhaitait pas le renouveler . L'agence qui gère la location à donc prétendu qu'il ne pouvait pas récupérer son bien le bail aurait été renouvelé automatiquement.

Par janus2

Bonjour,
C'est effectivement la loi pour un bail sous loi 89-462.
Le bail est à tacite reconduction, cela signifie que si aucune des parties n'y met un terme, il se reconduit automatiquement pour 3 nouvelles années sans qu'il n'y ait rien à faire.
Le bailleur qui souhaite récupérer son bien doit donner congé au locataire au moins 6 mois avant l'échéance triennale du bail. Si le locataire reçoit le congé ne serait-ce qu'avec un jour de retard, le bail est reconduit.

Par Fane

Merci , existe t'il des possibilités de rupture de bail ? Si par exemple le propriétaire souhaiterait récupérer son bien pour le vendre.

Par janus2

Le bailleur n'a aucun moyen de rompre le bail en cours. S'il veut vendre, il peut vendre le bien occupé, c'est à dire avec le locataire en place. L'acheteur devient le nouveau bailleur et est tenu à son tour par le bail. Une telle vente se fait généralement à un prix moindre qu'une vente libre.

Par Isadore

Bonjour

Le bailleur peut vendre son bien occupé. Il peut donner congé pour la procédure échéance du bail dans trois ans. Et enfin il peut négocier un départ anticipé du locataire contre un dédommagement.

Par Fane

Merci pour vos réponses, peut on au moins changer d'agence immobilière qui gère la location où pareille doit on attendre la fin du bail pour changer d'agence immobilière ? À défaut de pouvoir rompre le bail il souhaiterait au moins changer d'agence immobilière qui se charge de la location, compte tenu que celle actuelle est mauvaise.

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez changer d'agence en respectant les conditions prévues dans le mandat de gestion locative. Notez que si ce que vous reprochez à votre agence est cette affaire de non rupture du bail, elle n'y est pour rien sauf si vous l'aviez chargée de donner congé.

Le contrat qui vous lue à elle peut vous imposer un délai de préavis avant la rupture.

Par Fane

Non ce n'est pas pour cette affaire de rupture de bail , le chauffe eau est tombé en panne en février j'ai été prévenu un lundi par l'agence, j'ai donc été acheté un cumulus le jour même j'ai contacté les locataires pour les avertir que je passerai le mercredi matin le changé, ceux ci m'ont alors rappeller pour me dire de l'avoir changer eux même . Avec une facture de l'entreprise du locataire de 800 euros écrit que c'est pour la pose d'un cumulus mais sans facture du cumulus neuf acheté. Cet été les locataires nous ont déjà obligé à installer une climatisation dans l'appartement qu'ils avaient loué sans clim à la base ...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Là encore, l'agence n'y est pour rien.

Et vous êtes trop gentil !

Si le locataire fait des travaux de sa propre initiative, il ne peut pas en exiger le remboursement par le propriétaire.

Et vous n'aviez aucune obligation d'installer une clim à leur demande.

Par Fane

L'agence a déduit la facture de la pose du cumulus du loyer.

Par yapasdequoi

Alors l'agence a tort. Vous pouvez demander la rectification.

Consultez votre ADIL !

Par Fane

Merci , la locataire n'avait donc pas le droit de changer le cumulus a sa propre initiative ? Surtout que je l'avais contacter dès que l'agence m'avait prévenue pour l'informer que je passerais 2 jours plus tard le changé.

Par yapasdequoi

Si ! elle avait le droit! Mais pas celui de se faire rembourser par le bailleur.

Par Fane

Oui enfaite elle avait le droit elle de le changer mais du coup ça aurait été à sa charge ? Et si moi je le changeait c'était à ma charge . Enfaite elle n'avait pas le droit de m'imposer l'entreprise de son mari qui m'a facturé 820 euros de pose pour un cumulus dont je n'ai pas de factures d'achats en plus .c'est bien ça ?

Par yapasdequoi

Exactement.

Vous n'avez signé aucun devis, n'est ce pas ?

Par Fane

Non l'agence m'en n'avais envoyé un de 900 euros par e-mail , j'ai donc appelé la locataire pour lui dire que je m'en chargerais ayant trouvé beaucoup moins cher,et rapidement, la veille d'y aller je l'ai recontacté pour là prévenir que je venais bien le lendemain matin pour le changé comme convenu, c'est alors qu'elle m'a dis qu'il avait déjà été changé par son mari qui a une entreprise de maçonnerie , j'ai donc pensé que la main d'oeuvre avait été gratuite et m'attendais à la facture de l'achat du cumulus hors j'ai pas eu mon loyer de se mois ci puiceque déduit, j'ai dû batailler hier pour recevoir une facture, qui est de l'entreprise de son mari de 820 euros , même pas de l'entreprise qui avait fait le devis . Et je n'ai pas de facture non plus de l'achat de se cumulus , juste une facture de main d'oeuvre pour la pose.

Par Isadore

Ben dans ce cas vous dites que les travaux ayant été faits sans votre autorisation, et comme vous n'avez signé aucun devis vous refusez de rembourser quoi que ce soit. Et donc vous dites à l'agence de sommer le locataire de payer son loyer.

Sauf urgence, le locataire n'a pas à faire de travaux sans l'accord de son bailleur, et s'il les faits c'est à lui de payer. Il peut tout au plus prendre des mesures conservatoires, surtout s'il y a un péril pour les personnes et les biens (par exemple faire étayer un mur qui risque de s'effondrer).

Ce serait un peu facile pour le locataire de faire réaliser des travaux aux frais de son bailleur sans aucun contrôle.

Par Fane

Merci c'est exactement ce qu'il c'est passé aucun contrôle, une facture au nom de l'entreprise de son mari pour la main d'oeuvre et aucune preuve d'achat du cumulus ni une garantie que j'ai du payer.

Par yapasdequoi

Ecrivez un courrier RAR à l'agence pour réclamer le paiement du loyer. La déduction de ces travaux est totalement abusive.

Par yapasdequoi

La loi (code civil) prévoit que celui qui signe le devis est le seul responsable du paiement :

Article 1199

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties.

Les tiers ne peuvent ni demander l'exécution du contrat ni se voir contraints de l'exécuter, sous réserve des dispositions de la présente section et de celles du chapitre III du titre IV.

Ensuite, certaines dépenses réalisées par le bailleur sont récupérables sur le locataire (selon le décret précisant les charges locatives)... mais PAS l'inverse.

Le locataire ne peut pas déduire de son loyer des réparations qu'il engage de sa propre initiative et sans l'accord du bailleur.

Par Fane

Un grand merci