



Locataire et levée des réserves

Par Visiteur

Nous avons un salarié qui occupe une maison en location en rapport à sa mutation professionnelle (nous sommes locataire et lui sous-locataire). Cette maison est neuve et a été réceptionnée le 01/08/08 en la présence de la propriétaire, du constructeur et du locataire qui a récupéré les clés ce même jour. Notre salarié s'est plié au début aux multiples visites de la propriétaire concernant des travaux restant à effectuer, jusqu'au jour où la propriétaire lui a plusieurs fois rendu visite sans prévenir ou s'est introduite dans le garage sans aucune permission sans compter les multiples rendez-vous fixés avec les artisans annulés au dernier moment par ces derniers. Le salarié se trouve au milieu d'une "guerre sans fin" entre une propriétaire abusive et le constructeur. La propriétaire souhaite à nouveau pouvoir rentrer dans la maison afin "de lever les réserves" mais n'a communiqué aucun procès-Verbal de réserves en date du 01/08/08, seulement un récapitulatif tapé sur un simple papier. Nous avons reçu un courrier de mise en demeure nous obligeant à laisser entrer les artisans pour effectuer les travaux pour la levée des réserves. Avons-nous l'obligation des les laisser entrer ou pouvons-nous justifier notre refus du fait que nous n'avons pas reçu un justificatif légale de cette levée de réserve ? Merci d'avance pour votre aide.

Par Visiteur

Bonjour madame,

Je comprends que vous en ayez assez que la propriétaire rentre en permanence dans les lieux. Il est évident que vous avez le droit de refuser si cette entrée dans les lieux est abusive ou réalisée sans votre autorisation.

Mais cette visite, pour une fois, semble tout à fait justifiée et le locataire a effectivement l'obligation de permettre aux artisans de pénétrer dans les lieux afin d'effectuer l'ensemble des travaux nécessaires à la réparation ou l'entretien de la maison.

Nous avons reçu un courrier de mise en demeure nous obligeant à laisser entrer les artisans pour effectuer les travaux pour la levée des réserves. Avons-nous l'obligation des les laisser entrer ou pouvons-nous justifier notre refus du fait que nous n'avons pas reçu un justificatif légale de cette levée de réserve ?

Je vous comprends mais il n'existe pas de justificatif légal de levée des réserves. En tout état de cause, le mieux est de permettre aux artisans de venir faire les réparations. Si vous vous apercevez ensuite qu'aucun travaux n'a été réalisée et que la visite a été abusive, vous pourrez alors tenter une action contre le propriétaire pour violation de son obligation de garantie de jouissance paisible.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup pour votre réponse.

La propriétaire a-t-elle le droit d'imposer les jours et heures au locataire pour les travaux, en sachant qu'elle nous a plusieurs fois demandé de lui proposer des dates mais l'occupant (notre salarié) a toujours refusé à ce jour ayant peur qu'une fois entrée dans la maison elle en profite pour demander des choses supplémentaires aux artisans, comme cela s'est passé au début de la location.

Merci d'avance.

Par Visiteur

Chère madame,

La propriétaire a-t-elle le droit d'imposer les jours et heures au locataire pour les travaux, en sachant qu'elle nous a

plusieurs fois demandé de lui proposer des dates mais l'occupant (notre salarié) a toujours refusé à ce jour ayant peur qu'une fois entrée dans la maison elle en profite pour demander des choses supplémentaires aux artisans, comme cela s'est passé au début de la location.

Disons que sans décision de justice préalable, le locataire peut rien imposer au propriétaire et le propriétaire ne peut imposer aucune date au locataire.

Maintenant, entre d'un côté un locataire dont les horaires de travail sont réguliers et d'un autre, la coordination d'un propriétaire et de différents artisans à l'agenda généralement pour le moins complet, il est clair que la balance penche du côté du propriétaire et qu'en cas de refus du locataire, cela risque de poser des problèmes.

Disons que si le locataire refuse une fois, cela ne pose aucun problème; maintenant, si ce refus est réitéré, il risque d'être embêté.

Quant aux choses supplémentaires que le propriétaire pourrait demander aux artisans, cela me paraît légitime. Après tout, ce n'est pas depuis l'extérieur qu'elle peut avoir conscience des travaux réalisés.

Je sais bien que ces travaux ne sont pas commodes pour le locataire en place. Simplement, il faut se dire qu'il n'a pas le choix, donc autant faire en sorte que tout se termine au plus vite.

Très cordialement.