



Travaux logement locatif et gestion de la location

Par anna21

Bonjour à tous,

Nous sommes en location dans une maison depuis 4ans maintenant.

Tout d'abord, ma première interrogation.

Notre bail de location à été signé auprès de Monsieur et Madame X propriétaire Bailleur du logement. Il y a approximativement 2 ans, le fils de M et MMe X, nous à adressé un courrier (déposé dans notre boîte au lettre), nous indiquant la reprise par ces soins de la gestion du logement, et ainsi nous demandant de communiquer exclusivement avec lui, pour toutes les affaires relatives au logement.

Je précise, lettre simple déposée dans notre boîte au lettre, sans envoi postal ni AR, aucun justificatifs de mandat donné procuration pour la gestion. Malgré tout, ce dernier nous dit être dans son plein droit, du fait qu'il est, d'après ces dires (aucun justificatif fournis), propriétaire de la maison au même titre que ces parents.

- 1ère question : Est-il légalement dans son droit, et sommes nous dans l'obligation d'échanger exclusivement avec lui ?

Par courtoisie vis à vie des parents vieillissant, nous avons accepté (sans aucun écrit de notre part) mais les échanges sont très compliqués. En effet, nous avons beaucoup de choses qui ne vont pas dans notre logement, dont une chaudière qui est très énergivore. Pour vous dire, nous avons pris à notre charge un diagnostic énergétique de notre logement afin de connaître la consommation réelle de notre appareil et de notre maison. Nous avons appris que notre chaudière qui date de 1985, n'est pas adaptée pour la superficie de notre logement en terme de m3. Le diagnostic final à classé notre maison en F, et donc nous avons transmit celui-ci à M.X fils. Ce dernier nous indique ne pouvoir entreprendre un changement de chaudière, car ils n'ont pas les moyens ayant besoin d'attendre d'amortir les travaux de toitures. Et ce malgré l'ensemble des aides existantes. (Facture mensuelle 350? quand même)

Cela pour vous indiquer un exemple des difficultés rencontrés pour demander des travaux urgent. Nous avons un garage que nous ne pouvons pas utilisé dans la maison, car la rampe d'accès est trop incliné et notre véhicule s'abime. Ce dernier nous a suggérer de changer de véhicule. Et ainsi de suite pour d'autres exemples.

Après les travaux de toitures, nous avons eu des légés trous dans le placo au dessus des fenêtres de nos chambres. Nous avons prévenus M.X fils qui à pris la décision de faire intervenir une entreprise de peinture pour refaire. (les travaux sont de l'embellissement et non urgent) Cependant, M.X fils nous informe par mail d'une date d'intervention milieu Mars. Nous n'avons pas été tenu informé ni par les propriétaire ni par l'entreprise elle-même. Ce n'est que ce mois-ci que l'entreprise prend contact avec nous pour savoir à quelle date nous pouvons donner accès au logement.

Par ailleurs, notre petite fille présente depuis peu des soucis d'ordre respiratoire, et de fait, ne doit pas être en contact avec des produits ou poussière pouvant aggraver la situation, en tout cas durant le laps de temps de son protocole pour améliorer son état de santé.

M. X fils en a donc conclu que nous refusons les travaux. Nous lui avons donc répondu que ce n'était pas un refus mais un souhait de report, contenu des délais non respecté par l'entreprise initialement, de notre indisponibilité actuelle, (dût au manque de communication de l'entreprise et de lui même), et dû à des soucis de santé de notre fille.

2ème Question : Comment se sortir de cette situation conflictuelle afin de ne pas être mis en porte à faux.

Nous avons déjà envoyé un mail à M.X fils, mais celui-ci malgré le fait que nous insistons sur le report, et les justifications indiqués au dessus, nous répond qu'il prend acte de notre refus.

Si vous avez des idées je suis preneuse. Nous l'avons informé qu'à l'avenir, nous communiquerons par courrier, (en AR dans la mesure du possible), afin d'être couvert, et courrier à l'intention de ces parents, qui sont et reste nos bailleurs. Que nous fournirons un justificatif médical vis à vie de notre fille, pour justifier de la demande de report.

Peut-il engagé des actions contre nous, sommes nous dans notre droit. Il arrive à me faire douter malgré un échange avec un organisme habilité, dans les droits au locataire.

Je vous remercie pour m'avoir écouté et pour vos conseils.

Par Isadore

Bonjour,

M. et Mme X sont vos bailleurs, vous devez continuer à passer par eux, et notamment leur verser le loyer. Comme vous dites, vous n'avez aucune preuve de quoi que ce soit.

Pour les travaux, vous n'avez aucune obligation de donner accès au logement pour des travaux d'embellissement. C'est seulement pour des travaux tels que l'entretien ou le respect des critères de décence que vous avez une obligation :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1874]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1874[/url]

Et si les travaux n'ont rien d'urgent, le bailleur a la responsabilité de vous demander vos disponibilités avant de fixer une date.

Donc vous avez raison, communiquez avec les parents, par courrier recommandé si nécessaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,

A qui versez vous le loyer ?

Si le fils ne vous a donné aucune preuve (attestation du notaire) de sa propriété, ni de son mandat de délégation de la gestion (= un document signé de tous les propriétaires indivis pour le nommer gestionnaire de l'indivision), il ne peut rien exiger de votre part.

Si le mail est sans effet, il ne faut pas hésiter à écrire en RAR au bailleur copie au gestionnaire (quand il sera habilité), en donnant un délai.

A la fin du délai vous pouvez saisir la commission de conciliation puis le tribunal (c'est gratuit sans avocat).

Lien :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

ou encore consulter votre ADIL (trouvez ses coordonnées sur internet)

Pour la chaudière : vous ne pouvez pas exiger le changement tant qu'elle fonctionne. Vous devez remettre une attestation d'entretien chaque année au bailleur.

Pour la rampe de garage : elle n'a pas changé depuis votre visite initiale, vous n'avez pas vraiment de recours.

Pour les trous dans le placo : quelle en est la cause ? Si ce sont des travaux à la charge du bailleur, vous pouvez les exiger, par courrier RAR, mais je suis perplexe quand vous parlez d'embellissements ?

De quoi avez-vous peur ? Quelles actions peut-il engager contre vous si vous payez votre loyer et vos charges sans retard ?

Par janus2

M. et Mme X sont vos bailleurs, vous devez continuer à passer par eux, et notamment leur verser le loyer. Comme vous dites, vous n'avez aucune preuve de quoi que ce soit.

Bonjour,

Un bailleur peut tout à fait prendre un mandataire pour la gestion de son bien en cours de bail, que ce soit un professionnel ou pas. En règle général, c'est à lui d'avertir le locataire et de lui donner les coordonnées du mandataire...

Par yapasdequoi

Tout à fait !

Imaginez que n'importe quel quidam vienne vous écrire : je suis le nouveau gestionnaire, versez moi les loyers ... Sans justificatif, cette injonction n'a aucune valeur légale.