



## Mise en location maison LMNP locataires et travaux

-----  
Par Jeanpietre06

Bonjour,

ma s?ur a mis à la location sa maison en meublée pendant qu'elle partait vivre dans une autre région de France. Pour se faire elle passe par une agence.

Une fois le bail signé, le locataire lui a demandé d'enlever une partie du mobilier dans la fameuse maison au prétexte qu'il voulait y installer ses affaires personnelles...  
Ce qu'elle a fait.

En suite, le locataire lui a fait une "liste" de travaux qu'il souhaite qu'elle fasse pour lui.

Je me demande si c'est normal tout cela, effectivement une zone sur la terrasse a un mur abîmé, de là à faire faire par des maçons du crépis, je me demande si c'est nécessaire.

En suite en passant devant cette maison je me suis rendu compte que le locataire et sa femme font des travaux, ils nettoient le jardin (jusqu'à ce bien) mais il monte des haies en grille métallique et poteaux.

Ma s?ur n'a pas été prévenue

à votre avis, faut-il que le locataire demande à l'agence? avant de faire?

merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En référence à la loi 89-462.

cf article 6 :

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

cf article 7 :

Le locataire est obligé :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

...

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ;

L'état des lieux d'entrée a-t-il été correctement documenté ?

En meublé il y a en plus un inventaire du mobilier. Celui-ci est-il bien à jour ? Sinon à la fin du bail, il peut y avoir litige sur la propriété de certains meubles...

-----  
Par Jeanpietre06

Bonjour, merci de vos réponses, oui, tout a été fait, avec des photos datées par l'agence.

du coup monter des clôtures rigides fait aussi partie des choses pour lesquelles le locataire aurait dû demander.

au pire, elle aura sa maison enfin son jardin mieux clôturé

merci

-----  
Par yapasdequoi

(bis)  
à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés

-----  
Par yapasdequoi

et au pire, elle peut refacturer au locataire le démontage de ces clotures si elles ne lui plaisent pas.

NB: ces clotures sont-elles conformes au PLU ? Le locataire a-t-il demandé une autorisation d'urbanisme ?  
Attention : la commune peut dresser un PV avec sanction envers votre soeur (= amende).

-----  
Par Jeanpietre06

je ne sais pas du tout, vous soulevez des interrogations intéressantes.

-----  
Par janus2

Une fois le bail signé, le locataire lui a demandé d'enlever une partie du mobilier dans la fameuse maison au prétexte qu'il voulait y installer ses affaires personnelles...  
Ce qu'elle a fait.

Bonjour,  
Attention, si, une fois le mobilier récupéré par votre soeur, il ne reste plus le minimum de meubles prévus pour une location meublée, le locataire pourra faire modifier le bail en bail vide (plus protecteur pour lui) !

-----  
Par yapasdequoi

C'est vrai qu'il y en a des malins....