



Harcelée par ma locataire pour que je fasse l'entretien

Par romiamata, le 28/07/2017 à 23:09

Bonjour,

Ma locataire me contacte vis sms et courriels dès qu'il y a une réparation locative à faire et je voudrais que cela cesse.

Ne faisant pas l'entretien d'elle-même elle a déjà occasionné un dégât des eaux fin 2015 chez le voisin du dessous, le syndic a missionné un plombier que j'ai réglé et qui a noté: " Fuite constatée sur joints de compteur : arrêt des eaux, purge, remplacement joint fuyard, remise en eau et essais concluants".

J'ai fait jouer mon assurance car elle refuse de contacter la sienne... Ensuite elle a bloqué le loyer jusqu'à ce que je lui envoie mon propre plombier.

Aujourd'hui elle me contacte pour me dire qu'elle a acheté un robinet d'arrêt wc car il goutte un peu et je lui ai répondu que j'avais déjà fait réviser la plomberie après son dégât des eaux (j'ai les factures des bondes, siphons, mitigeur évier, raccords pvc) mais je précise que le travail fut fait par un ami plombier donc sans facture, qu'elle devait maintenant faire et payer l'entretien elle-même et faire jouer sa propre assurance en cas de sinistre.

Ma question est la suivante : que faire pour faire cesser ce harcèlement ? Je n'en peux plus et j'ajoute qu'elle voudrait que je lui vende cet appartement. Que dois-je faire pour être dans la légalité et faire cesser ce harcèlement ?

Merci d'avance.

Cordiales salutations.

Par **goofyto8**, le **29/07/2017** à **09:05**

bonjour,

Vous ne pouvez rien faire tant qu'elle paye le loyer.

Vous pouvez juste refuser de vendre l'appartement.

Compte tenu de vos soucis dans les relations avec la locataire, je vous conseille de vous rapprocher d'un gestionnaire locatif professionnel qui saura mieux gérer la location, connaissant davantage les droits et devoirs du locataire et qui sera alors [s]son seul interlocuteur[/s].

Par **Lag0**, le **29/07/2017** à **09:11**

[citation]le syndic a missionné un plombier que j'ai réglé et qui a noté:" Fuite constatée sur joints de compteur : arrêt des eaux, purge, remplacement joint fuyard, remise en eau et essais concluants".

J'ai fait jouer mon assurance car elle refuse de contacter la sienne...[/citation]

Bonjour,

Le remplacement d'un joint est à charge du locataire. Donc vous pouviez tout à fait vous rembourser auprès de votre locataire.

Par **goofyto8**, le **29/07/2017** à **09:17**

[citation]Le remplacement d'un joint est à charge du locataire. Donc vous pouviez tout à fait vous rembourser auprès de votre locataire.[/citation]

Les connaissances de Romiamata sont insuffisantes pour gérer par elle-même sa location. De plus, le harcèlement utilisé ici est un comportement bien connu, chez certains locataires malhonnêtes, qui veulent "faire craquer" le propriétaire pour l'inciter (en utilisant le chantage) à leur vendre le bien, à un prix bradé.

je conseillerai à romiamata de confier sa location à un gestionnaire professionnel.

Par **romiamata**, le **29/07/2017** à **09:30**

Merci pour vos cèles réponses.Je lui envoie une LRAR avec pour objet une mise en demeure de s'occuper du bien loué et de cesser son harcèlement précisant que je ne renouvelerai pas le bail si son comportement perdure. J'ai trouvé un modèle sur internet. Est-ce la bonne méthode? Merci d'avance. Cordiales salutations.

Par **romiamata**, le **29/07/2017** à **10:11**

De surcroît elle ne va pas retirer les lettres RAR. Une lettre ARA non retirée a-t-elle toute la même valeur juridique? Un juge prend-il en considération une lettre ARA non retirée quand il y a refus de renouvellement de bail et/ou demande d'expulsion? Dois-je carrément la faire porter par un huissier? Merci d'avance.

Par **goofyto8**, le **29/07/2017** à **10:57**

[citation]Un juge prend-il en considération une lettre ARA non retirée quand il y a refus de renouvellement de bail et/ou demande d'expulsion? Dois-je carrément la faire porter par un huissier? [/citation]

Si elle ne retire pas la LR/AR stipulant le non renouvellement du bail, il faudra lui faire remettre (à vos frais) par un huissier.

Pour justifier le non-renouvellement du bail, il faut soit que vous donniez le logement en location à un membre de votre famille, soit que vous y habitiez vous-même soit que vous le mettiez en vente.

Car les conflits que vous avez avec la locataire, ne sont pas suffisants (au regard de la loi) pour justifier le non-renouvellement du bail, si elle paye régulièrement son loyer.

Si vous n'êtes pas en mesure de la faire partir en restant dans la légalité, je vous conseille de confier la location à un gestionnaire qui vous prendra 10% du loyer.

Par **romiamata**, le **29/07/2017** à **11:12**

Merci Goofy mais en ce qui concerne la lettre ARA que je suis en train de rédiger concernant la mise en demeure d'entretenir l'appartement et de cesser son harcèlement, cette lettre doit-elle être portée par un huissier ou un simple ARA suffit-il?

Par **goofyto8**, le **29/07/2017** à **11:21**

[citation]mais en ce qui concerne la lettre ARA que je suis en train de rédiger concernant la mise en demeure d'entretenir l'appartement et de cesser son harcèlement[/citation]

Pour celle-ci, vous pouvez l'envoyer par la poste et si elle ne la retire pas et qu'au bout de deux semaines, la LR/AR vous revient avec la mention "non réclamée par le destinataire", contentez-vous de lui remettre en main propre et qu'elle vous signe un reçu.

Par **romiamata**, le **29/07/2017** à **11:26**

Merci Goofy

Par **Juliette3438**, le **29/07/2017 à 16:40**

bonjour,

vous pourriez peut-être aussi lui indiquer un lien qui détaille les réparations locatives...
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148>

CDT.

Par **joss38**, le **29/07/2017 à 16:44**

bonjour. il est à noter quand même que sa locataire a bloqué le loyer pour l'obliger à appeler son propre plombier...

Par **romiamata**, le **30/07/2017 à 00:01**

Merci Juliette; je lui ai déjà donné les liens mais elle est très maligne: elle a lu que les robinets étaient à la charge du propriétaire et curieusement je dois changer des robinets chaque année!! Ma question est la suivante: Quand je dois payer un robinet QUI paye la visite du professionnel qui le fixe? Qui paye le service des professionnels?

Par **Juliette3438**, le **30/07/2017 à 01:50**

re bonjour,

s'il s'agit d'un changement de robinet pour état d'usure tous les frais sont pour le bailleur; s'il s'agit d'un mauvais entretien, tous les frais sont pour le locataire. Et si le locataire ne le change pas, vous aurez tout loisir de noter sur l'EDLS que ce robinet est en très mauvais état : vous le ferez changer par un plombier et vous en retiendrez le montant sur son DG (en lui fournissant copie de la facture comme justificatif de la retenue).

Un robinet n'a pas à être changé tous les ans... (montrez-lui la garantie)! C'est du mauvais usage et/ou du mauvais entretien... à charge du locataire de le remplacer lui-même ou de le faire remplacer par un professionnel.. à ses frais bien sûr.

Cdt.

Par **romiamata**, le **30/07/2017 à 02:01**

Merci Juliette. Ma question est la suivante: puis-je demander une fois par an qu'elle fasse une visite d'entretien de la plomberie et m'en donne l'attestation (comme il faut le faire pour la

chaudière)?Car je sais qu'elle ne fait RIEN pour l'entretien.Merci d'avance.

Par **goofyto8**, le **30/07/2017** à **15:14**

bonjour,

Pour la plomberie la locataire n'a aucune obligation de faire faire une visite d'entretien préventive.

Il n'y a que pour la chaudière qu'elle est tenue de souscrire un contrat d'entretien annuel.

Par **romiamata**, le **30/07/2017** à **16:06**

Merci goofyto8

Il me faudra donc attendre la prochaine catastrophe pour constater sur la facture à mes frais que les joints(ou autre chose à la charge du locataire) ne sont pas entretenus...

Ma nouvelle question est la suivante: Puis-je demander à ma locataire des preuves (telles des factures de plombiers)qu'elle a entretenu la plomberie depuis son entrée dans les lieux?

Par **goofyto8**, le **30/07/2017** à **16:34**

[citation]Puis-je demander à ma locataire des preuves (telles des factures de plombiers)qu'elle a entretenu la plomberie depuis son entrée dans les lieux?[/citation]

non.

Par **romiamata**, le **30/07/2017** à **17:39**

Lago0 merci pour votre réponse;Puis-je demander seulement aujourd'hui en 2016 à ma locataire le remboursement de cette facture du plombier (mandaté par le syndic suite à son degat des eaux du a une "fuite sur joints compteur" "remplacement du joint fuyard") laquelle facture date du 24/11/2015. Merci d'avance.

Par **morobar**, le **30/07/2017** à **18:38**

Bonjour,

Oui

Prescription de 3 ans

Article 7-1 loi de juillet 1989

Par **morobar**, le **30/07/2017** à **18:38**

Bonjour,
Oui
Prescription de 3 ans
Article 7-1 loi de juillet 1989

Par **morobar**, le **30/07/2017** à **18:40**

Bonjour,
Oui
Prescription de 3 ans
Article 7-1 loi de juillet 1989

Par **wolfram2**, le **30/07/2017** à **21:21**

Bonsoir
Concernant les réparations locatives le meilleur est
Service public Réparations locatives. Très explicite.
Avec tous mes encouragements.....wolfram

Par **romiamata**, le **31/07/2017** à **00:02**

Merci Wolfram.
C'est surtout au niveau de la procédure que cette locataire cherche à me piéger. Par exemple je lui ai envoyé le décompte des charges (avec la photocopie des documents du Syndic ainsi que mon avis d'impôt foncier où figure la taxe ordurière) avec 2 copies (une en courrier suivi et une autre en courrier simple) afin de pouvoir lui envoyer dans 1 mois le montant des charges locatives de 2016. Comme toujours elle n'ira pas retirer le RAR et feindra de ne pas avoir reçu les courriers ou de ne pas avoir le temps de prendre rendez-vous pour contrôler les originaux; l'envoi du montant des charges locatives ne sera pas pris en compte pas elle vu que la première étape n'aura pas été validée. Que faire avec ce genre de personne?

Par **goofyto8**, le **31/07/2017** à **10:15**

bonjour,

[citation]Que faire avec ce genre de personne ?[/citation]

Le mieux c'est de confier la gestion de la location à une agence.

Vous aurez moins de souci et cela vous évitera de perdre de l'argent (réparations locatives que vous payez alors que c'est au locataire de payer)

Par **Tisuisse**, le **31/07/2017** à **10:50**

Surtout pas de "courrier suivi" cela ne sert à rien, pas plus que par mail. Toute correspondance doit être faite par pli recommandé avec avis de réception et si cette LR vous est retournée avec la mention "non réclamée, vous la gardez dans votre dossier sans l'ouvrir puisque vous en avez le double. La jurisprudence estime que, dans ce cas, la locataire est en tort de refuser un recommandé et cette situation se retournera contre elle peu importe si elle se déclare ignorer le contenu de la LR, c'est à elle d'aller récupérer son courrier et d'en prendre connaissance.

Par **romiamata**, le **12/08/2017** à **21:54**

Bonjour,
Suite à mes divers courriers R/AR ma locataire m'a remboursé par virement bancaire une des factures de l'entretien que j'ai fait à sa place (le ramonage). Dois-je impérativement lui confirmer par courrier R/AR que j'ai bien reçu son virement bancaire? Merci d'avance.

Par **Tisuisse**, le **24/08/2017** à **17:24**

Non, inutile, elle en aura confirmation sur son relevé bancaire.