



Harcellement du propriétaire et agence

Par **jack1**, le **09/12/2013** à **19:02**

Bonjour,

Je me permets de vous contacter concernant des problèmes avec mon propriétaire : Mr xxxxxx xxxxxx , xx avenue xxxxxx, xxxxxx : xxxxxx et l'AGENCE IMMOBILIERE xxxxxx DE xxxxxx

Tous deux refusent d'appliquer la loi de 1989 concernant ma location, qui stipule que si l'un des co-bailleurs donne son congé, le bail continu avec le locataire restant. Depuis une semaine, j'ai reçu lettre AR du propriétaire faisant acte de réception du congé donné dans les délais, disant que je dois rendre les clefs le 15 février date du congé.

Le même après-midi, je reçois un appel de l'agence Immobilière xxxxxx de xxxxxx, me disant de tenir disponible pour des visites de locataires potentiels.

J'ai refusé et depuis ils m'harcellent par voie téléphonique pour me forcer à accepter ces visites, qui étant donné la loi de 1989, n'ont pas lieu d'exister.

Le 04/12/13 à 18.30, quelqu'un sonne au portail plusieurs fois, personne n'étant annoncé, ma fille de seize ans et moi n'avons pas ouvert; la personne est ensuite entrée dans le jardin pour venir sonner à la porte mais nous n'avons toujours pas ouvert. Mon portable a sonné, appel masqué, je n'ai pas répondu. C'était le propriétaire qui me disait de me plier aux demandes d'xxxxxx et que cela n'allait pas se passer comme j'avais décidé!!!, tout ça sur un ton agressif et intimidant puisqu'il allait revenir avec un huissier et défoncer la porte!!, il est resté dans le jardin pendant trente minutes et enfin est parti .

Je me suis rendu au commissariat de MONT de MARSAN, la personne qui m'a écoutée n'a pas voulu enregistrer mes dires, message sur mon portable puisque apparemment l'intimidation, le harcèlement et les menaces sont dures à prouver ! il a consulté mon bail, et a confirmé que je suis dans mes droits et rien d'autre !

Comment faire cesser cette situation très stressante pour nous et tout à fait injuste?

Bien cordialement

Par **moisse**, le **09/12/2013 à 19:19**

Bonjour,

[citation]Tous deux refusent d'appliquer la loi de 1989 concernant ma location, qui stipule que si l'un des co-bailleurs donne son congé, le bail continu avec le locataire restant. [/citation]

Vous faites allusion à quelle disposition ?

[citation] il a consulté mon bail, et a confirmé que je suis dans mes droits et rien d'autre !
[/citation]

La compétence en droit civil et tout particulièrement dans le domaine immobilier particulièrement ardu, du gardien de la paix en faction me laisse sceptique.

Ceci dit s'il s'agit d'une co-location, il va bien falloir que le bailleur trouve un co-locataire en substitution.

Il faut donc que vous précisiez un peu le contenu du bail en vous en tenant à la dénomination exacte des titulaires preneurs.

Par **Lag0**, le **09/12/2013 à 19:23**

Bonjour moisse,

Voir par exemple le site de l'Anil :

<http://www.anil.org/profil/vous-etes-locataire/colocation/colocation-avec-un-contrat-unique/>

[citation]

Un colocataire souhaite quitter le logement

Le locataire qui envisage de quitter le logement peut le faire sans l'accord des autres colocataires. Il doit donner congé au bailleur (par lettre recommandée avec avis de réception, en respectant le préavis) ; à défaut il reste tenu au paiement du loyer et des charges.

Le départ de l'un des colocataires ne met pas fin au contrat qui se poursuit aux mêmes conditions avec celui ou ceux qui restent dans les lieux.

Le départ d'un colocataire ne nécessite pas obligatoirement l'établissement d'un nouveau contrat de location. Si un nouveau colocataire lui est substitué, ce qui ne peut se faire qu'avec l'accord du bailleur, un avenant au bail est cependant indispensable. Le bailleur ne peut pas en revanche imposer dans le bail un nouveau locataire sans l'accord des autres colocataires.

Le locataire qui quitte les lieux en cours de bail ne peut demander au bailleur la restitution immédiate de sa quote-part de dépôt de garantie ; celle-ci suppose en effet la remise des clés au bailleur et donc le départ du denier des colocataires, événement qui peut se produire bien plus tard, notamment lorsqu'un nouveau colocataire se substitue avec l'accord du bailleur au locataire sortant. Il revient donc aux colocataires de régler entre eux cette question du remboursement au locataire sortant de sa quote-part du dépôt de garantie.

Le paiement du loyer après le congé donné par un locataire :

Si le bail contenait une clause de solidarité : le colocataire qui a quitté le logement reste, jusqu'à l'expiration du bail en cours, solidaire du paiement du loyer et de toute autre somme qui pourrait être due au bailleur, ceci même postérieurement au congé qu'il a pris la précaution d'adresser au bailleur. Sauf si le bailleur accepte un avenant au bail dénonçant la

clause de solidarité pour le locataire sortant, celui-ci peut donc être recherché pour le paiement du loyer et des charges jusqu'à la date d'expiration du bail. En revanche la solidarité ne s'étend pas au bail renouvelé. Le locataire qui a quitté le logement peut engager une action contre le ou les colocataires restés dans le logement pour obtenir le remboursement des sommes qu'il a dû régler à leur place.

En l'absence de clause de solidarité : à l'expiration du préavis de son congé, le locataire sortant est libéré du paiement des loyers et charges, ou dès que le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. [/citation]

[citation]Ceci dit s'il s'agit d'une co-location, il va bien falloir que le bailleur trouve un colocataire en substitution. [/citation]

Pourquoi ?

Le colocataire qui a donné congé ne peut être remplacé qu'avec l'accord des parties (bailleur et colocataires restés en place). Si jack1 veut demeurer seul locataire, le bailleur ne peut pas l'obliger à prendre un autre colocataire.

Par **moisse**, le **09/12/2013** à **19:29**

Bonsoir,

Je n'ignore pas ces dispositions, mais je ne crois pas qu'il s'agisse de cela.

Je peux me tromper, mais le bailleur ne s'agitait pas s'il devait continuer à percevoir la totalité du loyer et des charges avec le seul locataire restant.

Par **Lag0**, le **09/12/2013** à **19:31**

A priori, pour en avoir déjà parlé avec jack1, c'est bien de cette situation qu'il s'agit...

A moins qu'il ne se soit mal exprimé sur l'autre fil...

Voir http://www.experatoo.com/locataires-locations/depart-locataire-cautioneur_123316_1.htm#.UqYM0H9xlgs

Et

http://www.experatoo.com/locataires-locations/depart-colocataire-cautioneur_123322_1.htm#.UqYNRX9xlgs

Par **jack1**, le **09/12/2013** à **20:32**

Oui effectivement j'ai posté mon problème la semaine dernière.

on m'a conseillé mais en fait l'autre personne sur le bail n'est pas co-locataire mais locataire comme moi, le propriétaire avait exigé qu'il paraisse sur le bail de cette façon et avait refusé qu'il soit cautionneur tout court.

Je pense que ce problème est résolu;

Par contre, comment se fait-il que la personne rencontrée au commissariat la semaine dernière, n'a pas voulu enregistrer ma plainte concernant, la visite du propriétaire et les appels insistants de l'agence?

Je ne suis pas une demeurée, seulement j'ai vécu en Grande Bretagne pendant trente

ans, depuis rentrée en France je construis un projet d'ouvrir une école bilingue Montessori ici...! car je suis diplômée pour enseigner l'anglais et allemand en langues étrangères.
cordialement,

Par **moisse**, le **10/12/2013** à **07:34**

Bonjour,

Je comprends mieux la situation. Le bailleur craint pour la régularité du paiement du loyer. Du moins après l'échéance du bail lorsque la solidarité ne jouera plus.

[citation]Par contre, comment se fait-il que la personne rencontrée au commissariat la semaine dernière, n'a pas voulu enregistrer ma plainte concernant, la visite du propriétaire et les appels insistants de l'agence? [/citation]

Il n'y a pas matière à plainte, on n'est pas dans le domaine pénal, le bailleur n'ayant pas pénétré chez vous.

Le policier ne peut donc pas enregistrer une doléance concernant une affaire purement civile, en l'occurrence un désaccord entre un bailleur, le mandataire et le preneur.

Par **jack1**, le **10/12/2013** à **13:39**

Merci de votre réponse.

cordialement,

Ah oui, pour finir, moi aussi je suis ataraxique!

Par **moisse**, le **10/12/2013** à **17:08**

Bonjour jack31,

Nous sommes au moins 3, Montaigne vous et moi.

Par **jack1**, le **12/12/2013** à **12:34**

Bonjour et merci du message sympathique!

Mmicalement