

augmentation de loyer sur logement vétuste

Par **seanchai**, le 18/02/2005 à 19:36

bonjour à tous

Mes parents et moi-même sommes locataires d'une villa depuis bientôt cinq ans. Jusqu'à il y a quelques mois, nous traitions directement avec nos propriétaires, un couple de personnes âgées, avec lesquels nous étions en très bons termes et auxquels nous avons épargné beaucoup de tracas (la villa étant loin d'être en bon état) en se débrouillant toujours nous-mêmes chaque fois que quelque chose (que nous n'aurions normalement pas dû payer nous-mêmes) clochait.

Or, il y a quelques mois donc, le mari étant décédé, la femme (qui a fait une donation de son vivant à une nièce éloignée) a légué sa propriété à sa nièce qui est donc notre nouvelle propriétaire. Cette dernière nous a mis à une agence pour n'avoir pas à s'occuper de quoi que ce soit. Or, non seulement un nouveau bail n'a pas été établi, alors qu'il y a eu changement de propriétaire et en plus passage par une agence, mais la responsable de l'agence a exigé un état des lieux alors que nous sommes dans la maison depuis 5 ans ! cet état des lieux a en plus de cela été complètement bâclé (mais la note de frais ne l'a, elle, pas été).

Avec cet état des lieux, nous avons pu signaler tout ce qui était vétuste et non conforme (tuyaux en plomb, électricité vétuste du type anciennes tabatières et fils sous baguettes, chauffe-eau sans évacuation ni aération, compteur à gaz à l'intérieur de la maison dans un local fermé, toiture entièrement à refaire, cuve à mazout enterrée et inondée toute l'année...).

Des travaux sont bien sûr prévus à longue échéance, et malgré nos demandes, aucun travaux n'a été accompli pour le moment. Nous vivons actuellement (en période hivernale avec un chauffage au fioul) dans la crainte que quelque chose n'explose d'un jour à l'autre(avec tout ce qui est non conforme comme cité précédemment). A côté de ça, nous avons reçu en début de mois, une lettre de l'agence signalant une augmentation du loyer ! Nous avons écrit à la propriétaire pour contester, et elle nous a fait comprendre poliment qu'elle n'en avait rien à faire et qu'elle ne voulait entendre parler de rien.

Sommes-nous en droit de refuser l'augmentation, étant donné que notre logement n'est pas aux normes ?

d'avance merci de m'avoir lu et de me répondre

Seanchai

Par **germier**, le 18/02/2005 à 21:03

quand tu (toi papa,maman etc) est entré dans les lieux
y a t il eu un bail écrit

un état des lieux ?

Par **seanchai**, le **18/02/2005** à **22:31**

Il y a eu un bail écrit oui, mais pas d'état des lieux.

Par **seanchai**, le **19/02/2005** à **00:00**

Germier,

Après recherche, j'ai trouvé qu'il n'était pas possible pour le bailleur d'augmenter le loyer en cours de bail(nous sommes en cours de bail), sauf si le contrat de bail prévoit une augmentation annuelle (qui ne pourra pas excéder le taux d'habitation fixé par l'INSEE).

J'ai également lu (mais ce n'était pas dit très clairement) qu'un état des lieux ne pouvait pas occasionner de frais pour le locataire s'il était effectué par les deux parties ou leurs représentants (comme un agent immobilier), mais uniquement s'il est effectué par un huissier (dans quel cas les frais sont partagés entre le bailleur et le locataire). Or, l'agent immobilier nous a taxés tous les deux, bailleur et locataire(du moins il prétend avoir fait payer le bailleur), pour un état des lieux fait pendant occupation des locaux et en plus complètement baclé (l'agent immobilier a feint de se sentir mal pour abréger). Suis-je, comme je le pense, en droit de demander le remboursement des frais d'état des lieux ?

Par **germier**, le **24/02/2005** à **21:24**

[b:1dyg6777]seanchai[/b:1dyg6777]

Je suppose que à la suite du transfert de propriété, un nouveau bail écrit a été conclu entre toi et ce nouveau propriétaire
me trompes je ?