



Proposition de nouveau bail douteuse.

Par **Tchix**, le **06/08/2008** à **00:06**

Bonjour à tous et à toutes.

J'aurais bien aimé utiliser le service payant, malheureusement j'ai des finances limitées ces derniers mois.

Nous avons emmenagé moi et mon amie dans un appartement en octobre dernier. Nous sommes passé par une agence que nous avons payé pour la conception du bail, agence qui a aussi effectué l'état des lieux.

Le bail signé avait pour durée 3 ans. Nous avons négocié un changement des fenêtre avant la signature. Fenêtres qui ont été changé 2 mois plus tard.

Aujourd'hui je recois un message répondeur de ma propriétaire me disant qu'elle aurait besoin d'un justificatif de nos revenus n-2 afin de pouvoir se faire subventionner par un organisme appelé l'ANAH. Jusque la tout va bien....nous sortons nos papiers et préparons une enveloppe, se disant que ca pourra aider la propriétaire a payer les travaux sans problemes pour nous.

Dans la boite au lettre (un peu plus tard), oh surprise! Une grosse enveloppe avec, je cite, marqué :

"Pourriez-vous remplir (compléter) ces deux exemplaires de baux pour les remettre à l'annah pour la subvention des travaux sur les fenêtres.

PS : vous garderez un exemplaire qui viendra remplacer l'autre bail devenant obselete."

Nous sommes tombés des nus. Nous passons d'une simple déclaration de revenus, à une nouvelle signature de bail (courrier simple, sans recommandé ni accusé réception).

Bail qui inclut de nouvelles clauses (beaucoup...) tel que le paiement de l'eau froide (alors que

cela était compris dans nos charges), heure de visite fixe et tous les jours de l'appartement , et j'en passe beaucoup d'autres.

J'aimerais être rassuré sur le fait que cela est complètement douteux. Et que nous ne sommes en aucun cas obligé de signer un nouveau bail (a peine 8 mois apres le premier).

Mes interrogations sont les suivantes :

- Est ce légal?
- Peut-elle nous forcé a signer ce nouveau bail alors qu'un bail est en cours et le sera encore pendant 2 ans et quelques mois?
- Y inclure de nouvelles clauses ?
- Un bail signé de cette sorte a t'il une valeur au yeux de la loi? Je crois savoir qu'il faut envoyer le tout par recommandé et que le locataire n'est pas obligé d'accepter.

Voila le résumé de notre probleme. Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire tout ceci, et peut-être de nous réponde afin d'éclaircir nos doute.

Cordialement,
Un jeune couple perplexe.

Par Tisuisse, le 06/08/2008 à 08:43

Apparamment, l'ancien bail ne semblait pas être aux normes de la réglementation et un bail conforme est indispensable à l'ANAH. Exemple, l'eau froide dont vous faites mention, doit être payée selon consommation réelle par l'occupant des lieux et non sous forme d'un forfait inclus dans les charges. Les lois Quillot et Méhaignerie précisent ce qui doit être mis à la charge du locataire et ce qui incombe au propriétaire. Les charges demandées aux locataires doivent faire l'objet d'une provision et sont ajustées 1 fois par an avec justificatifs à l'appui.

Avec vos 2 baux différents, celui signé à l'origine et celui qui vous est proposé, allez consulter, à votre mairie, le conseil juridique. Ce dernier vous dira ce qu'il en est exactement. Les consultations juridiques organisées par les mairies sont gratuites mais peut-être faut-il prendre rendez-vous ?

Par Tchix, le 06/08/2008 à 12:13

Merci beaucoup Tisuisse.

J'ai prévu de contacter cet après-midi l'ADIL de ma région, ainsi que l'ANAH pour vérifier les bon fondé de cette demande de documents.

Encore merci et je vous tiendrai au courant du déroulement prochain de cette histoire.

Cordialement.

Par **Tchix**, le **06/08/2008** à **14:39**

Après entretien téléphonique avec l'ADIL puis l'ANAH, voici les informations que j'ai réussi à rassembler :

Le conventionnement (subventions) par l'ANAH pour des travaux ne se fait qu'à l'occasion d'un nouveau bail (donc à l'entrée d'un nouveau locataire ou d'un renouvellement de bail avec le même locataire).

Selon l'ANAH elle peut proposer un nouveau bail donc pour avoir son conventionnement et une réduction d'impôts. Mais nous pouvons toujours refuser le nouveau s'il nous est défavorable.

Le plafond pour avoir accès à ce type de conventionnement est de moins de 10.94euros/m² et moins de 43000euros/an.

L'ADIL me conseille de faire très attention à ce que le loyer n'augmente pas car nous sommes en dessous du plafond (plafond ressources et plafond surface/loyer) donnant accès à ce conventionnement.

Il nous conseille de demander un bail identique...