



Augmentation abusive pour travaux jamais réalisés

Par **apolinaire**, le **26/11/2010** à **11:21**

Bonjour,

Mon propriétaire m'a augmenté en 1996 de 91.47€ par mois au renouvellement du bail pour me faire des travaux car il n'avait pas les fonds pour les réaliser.

C'est un pavillon très vieux, les fenêtres étaient à changer et l'isolation côté salle de bains et WC à refaire (nous avons 12° l'hiver dans ces 2 pièces malgré le chauffage).

Une autre augmentation en 1999 de 45.74€ avec toujours la promesse des travaux.

A ce jour rien n'a jamais été fait.

Ayant eu des problèmes financiers, je lui dois 5 loyers (3086.15€).

Maintenant il me réclame les impayés (que je ne conteste pas) car il vend et je dois quitter les lieux le 30/06/2011, et lorsque nous parlons des augmentations pour travaux jamais réalisés, il me dit que cela compense l'augmentation de l'indice qu'il ne m'a jamais fait par an. Ai-je le droit de lui réclamer l'augmentation payée pour rien depuis 2005 (avec la nouvelle loi de 2005), et en déduire ce que moi je lui dois?

Merci beaucoup de votre réponse

Par **mimi493**, le **26/11/2010** à **13:58**

Vous avez explicitement accepté l'augmentation du loyer ?

Le bailleur ne peut pas imposer une augmentation de loyer au renouvellement du bail. Il doit en faire la **proposition** au locataire par LRAR avec préavis de 6 mois avant le terme du bail.

Si le locataire refuse ou ne répond pas, il doit saisir une commission départementale et justifier sa demande (le fait de faire bientôt des travaux n'est pas un motif valable)

Par **apolinaire**, le **26/11/2010** à **18:51**

Merci de votre réponse, en effet je ne recevais jamais 6 mois avant de lettre de proposition d'augmentation, car il savait pertinemment que je resterais, (en quelque sorte cela m'arrangeais de rester car je ne trouvait rien d'autre) lui, ayant un crédit lors de son achat sur 20 ans, il me faisait part de ces augmentations lors du RDV pour la signature du nouveau bail et ce tous les 3 ans jusqu'en 2002 où il m'a fait un bail 3-6-9
Il me disait que ses traites avaient augmentées alors il m'augmentait aussi, et que pendant les 3 ans du bail il ne m'avait pas augmenté (indice) donc cela compensait.
Et bien-sur la promesse des travaux.
Je crois qu'il a profité que j'étais toute seule avec 2 enfants et il savait que n'ayant pas trouvé d'autre logement j'allais forcément accepté n'ayant pas d'autre choix.
Merci de votre gentillesse

Par **mimi493**, le **26/11/2010** à **18:53**

Vous avez signé un nouveau bail tous les 3 ans ????
C'est un peu tard pour vous réveiller et demander des renseignements
Vous avez accepté les augmentations sans contrepartie, vous n'avez aucun recours

Par **apolinaire**, le **26/11/2010** à **19:10**

je lui disais à chaque fois qu'il m'avait promis les travaux et que je n'avais toujours rien, j'avais espoir qu'il les fasses et comme je vous l'ai dis n'ayant rien trouvé d'autre pour me loger cela m'arrangeais de rester et lui passé un certain temps m'a fait comprendre qu'il ne les ferait pas.
Et n'étant pas une personne qui cherche les problèmes j'avais peur qu'il ne me renouvelle pas le bail puisque je n'avais pas assez de revenus et que je ne trouvait rien d'autre
Merci de votre gentillesse

Par **mimi493**, le **26/11/2010** à **20:22**

Sauf que le bailleur ne peut pas ne pas renouveler le bail à cause de revenu. Le bail se renouvele automatiquement, on ne signe jamais de nouveau bail pour ça.
En plus, vous n'avez exigé aucun écrit.
Aucun recours

Par **apolinaire**, le **26/11/2010** à **21:56**

si il l'a écrit sur le dernier bail de 2002 travaux à faire isolation extérieur côté salle de bains et WC, les fenêtres il me l'avait dit oralement

Bon je vous remercie de votre gentillesse je vais trouver un arrangement avec lui pour lui payer ce que je lui dois mais si je n'ai pas fini de tout lui rembourser je peux partir quand même ?
en lui laissant ma nouvelle adresse ?
merci beaucoup

Par **mimi493**, le **26/11/2010** à **23:21**

Vous pouvez partir quand vous voulez en lui envoyant un congé par LRAR avec préavis de 3 mois (un mois dans certains cas limités). Peu importe que vous lui deviez de l'argent.

Par **apolinaire**, le **27/11/2010** à **09:40**

merci beaucoup de m'avoir répondu