



plusieurs problèmes...plusieurs questions

Par **Latechnicienne**, le **20/11/2022** à **13:19**

Bonjour,

Si je viens demander de l'aide aujourd'hui c'est que j'ai plusieurs problèmes avec ma propriétaire actuellement...

Je vous remercie par avance pour aide. On parle d'ici d'un appartement où il n'y a pas d'agence...et où je passe directement par la propriétaire à chaque fois.

Première question : Sur le bail, il était noté qu'il y avait des problèmes avec les volets roulants , qu'ils étaient " défectueux" avant mon arrivé. Il y a 3 mois, la moulinette a cessé de fonctionner...du coup, impossible d'ouvrir les volets...on a même essayé de démonter pour voir mais non...c'est cassé...la propriétaire refuse de faire réparer sous prétexte que ce serait moi qui ne serait pas soigneuse...et que donc c'est moi, qui les aurait cassé...je me retrouve donc dans le noir dans mon salon...Est ce que c'est normal ? ce n'est pas à la propriétaire de faire réparer ?

Deuxième question : Elle a déjà augmenté mon loyer en Septembre et là...en novembre, elle me prévient qu'elle va le réaugmenter...sans avoir fait rien de plus dans l'appartement pourtant...Est ce que qu'elle a le droit ? je pensais que la révision des loyers ce n'était qu'une fois par an !

Troisième question : Depuis le départ, je la paye par règlement automatique via ma banque...quelqu'un m'a dit que ce n'était pas autorisé de faire ça...surtout sans la supervision d'une agence...Est ce que c'est vrai ?

Quatrième question :Elle a décidé de vendre son bien...via 2 agences...c'est bien joli tout cela...mais ils veulent faire les visites même quand je suis pas là....moi j'ai pas envie que tout le monde rentre dans ma vie comme ça...comme dans un moulin...Est ce que c'est normal ? c'est possible de faire ça même en mon absence ?

Dernière question: Existe t il une aide juridique pour les locataire en France ? Si oui, pouvez vous me donner son nom ?

Merci encore. Bonne journée

Par **Marck.ESP**, le 20/11/2022 à 13:38

Bonjour

Dès demain matin, prenez contact avec votre ADIL...

<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Par **Cousinnestor**, le 20/11/2022 à 13:50

Hello !

Q1 : demandez-lui par LRAR de réparer par exemple d'ici un mois "les volets défectueux selon notre état des lieux d'entrée".

Q2 : relisez votre bail pour voir ce qui est prévu précédemment en termes de révision périodique du loyer et déterminer ainsi quelle révision(s) est légale. Dénoncez à votre bailleur ses augmentations illégales sur la base du bail et ne régler que l'augmentation normales.

Q3 : parlez-vous de prélèvement ou de virement automatique (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1424>) ? Je n'ai jamais entendu parler de cette éventuelle interdiction de cette façon de régler son loyer, en tout cas c'est au gré des deux parties. Mais vu le contexte il vaudrait mieux pour vous gardez la main sur ce que vous versez par des virements ponctuels ou un virement automatique plutôt que par prélèvement automatique...

Q4 : le locataire n'est pas corvéable à merci pour des visites par d'éventuels acheteurs. En voir le cadre réglementaire ici : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857>

Q5 : voir l'ADIL de votre secteur comme Marck vous l'a indiqué. Attention c'est une aide juridique dans le sens de conseils avisés / différents volets de votre situation.

PS : comment votre bailleur s'y est-il pris pour vous signaler son intention de vente ? Vous a-t-il fait une offre d'achat chiffrée ? Vous a-t-il dit mettre fin au bail de location ? Etc...

A+

Par **Zénas Nomikos**, le 20/11/2022 à 13:54

Bonjour,

je cite :

[quote]

Le propriétaire d'un logement du secteur privé peut augmenter le loyer 1 fois par an (*révision annuelle*)

) si le bail le prévoit (*clause de révision*). Si le bail ne contient pas de *clause de révision*, le montant du loyer doit rester le même pendant toute la durée du bail.

[/quote]

Source :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>

Par **Zénas Nomikos**, le **20/11/2022** à **14:45**

Je cite à nouveau :

[quote]

Par exemple, les travaux suivants doivent être payés par le propriétaire :

[...]

changement des volets,

[/quote]

Source :

<https://www.locservice.fr/guides/guide-propretaire/travaux-location/travaux-propretaire>

Par **Zénas Nomikos**, le **20/11/2022** à **14:50**

[quote]

Lorsque le bailleur ne fait pas les travaux, le locataire doit avertir le bailleur si un dommage apparaît.

Si le bailleur ne fait pas le nécessaire, le locataire doit le mettre en demeure d'exécuter ses obligations.

MODÈLE DE DOCUMENT

Réclamer au propriétaire de faire les grosses réparations qui sont à sa charge

[Accéder au service en ligne](#)

Institut national de la consommation (INC)

[/quote]

Source :

<https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/location-immobiliere-travaux-charge-bailleur>

Par **Pierrepauljean**, le **20/11/2022** à **14:55**

bonjour

avez vous reçu un congé pour vente ?

il semblerait que ce ne soit pas le cas

si le propriétaire vend en occupé, vous n'avez aucune obligation à laisser visiter les lieux : le prix est fixé en fonction du bail actuel et du dossier du locataire

le locataire n'a jamais d'obligation à laisser ses clés (même en cas de travaux il peut exiger d'être présent):: en cas de détérioration, de vol , votre assurance ne couvrirait pas le sinistre puisque vous auriez laissé volontairement vos clés

Par **Zénas Nomikos**, le **20/11/2022** à **15:26**

travaux à la charge du propriétaire :

[quote]

Liste des travaux à la charge du propriétaire

Pour entretenir votre logement, vous pouvez être amené à :

[...]

Remplacer les stores et volets

Il s'agit de leur remplacement complet. Le changement de quelques lames de store revient au **locataire**.

[/quote]

Source :

<https://www.bouygues-immobilier.com/investir-dans-le-neuf/la-gestion-locative/quest-ce-quun-bailleur/les-obligations-du-propretaire-bailleur/quels-sont-les-travaux-la-charge-du-propretaire>

Par **Zénas Nomikos**, le 21/11/2022 à 13:30

Bonjour,

je cite :

[quote]

Si un bailleur vous demande un RIB au prétexte qu'il en a besoin pour faire un prélèvement du loyer, vous pouvez lui proposer plutôt de mettre en place un virement bancaire automatique (ce sera alors à lui de vous transmettre son RIB).

[/quote]

Source :

<https://www.locservice.fr/guides/guide-locataire/avant-signer-bail/dossier-locataire-justificatifs>

Par **Latechnicienne**, le 21/11/2022 à 14:48

Merci beaucoup pour vos réponses si rapides. je vais voir tout cela rapidement. Je vais téléphoner à l'ADIL . merci encore

Par **Marck.ESP**, le 21/11/2022 à 16:11

Si vous le souhaitez, vous pouvez revenir nous faire part de votre suivi.