Image not found or type unknown

Travaux et augmentation du loyer

Par **LAURENT LE LESLE**, le **09/06/2018** à **13:38**

Bonjour,

Je suis locataire depuis 30 ans dans la même maison, même propriétaire.
Ayant toujours eu une bonne entente avec lui nous avons effectué, avec son accord oral (qu' il reconnait), des travaux d'amélioration (piscine dans le jardin et salle de bain), réglés par nos frais puisqu'il était d'accord pour les travaux mais pas pour payer (ayant un ancien bail notre loyer est modeste par rapport aux autres et il ne peut l'augmenter donc refuse de payer les travaux).

Aujourd'hui, alors que nous lui réclamons le remboursement d'un chauffe eau changé en urgence à nos frais puisqu'il n'était pas disposé à le faire (mais toujours oralement), il veut augmenter notre loyer en raison de l'amélioration faite à l'habitat (piscine et salle de bain). A savoir qu'il a répercuté sur nos charges l'augmentation des impôts fonciers liés à la piscine.

Pouvez vous me rassurer par rapport à cette augmentation ? En a t il le droit ?

Merci pour vos réponses.

Par **Tisuisse**, le **10/06/2018** à **08:00**

Bonjour,

Votre propriétaire ne peut augmenter votre loyer que s'il prouve aux juges les travaux qu'il a effectué, à ses frais, et que ces travaux justifient cette augmentation. En règle générale, les juges ne suivent pas les désirs du propriétaire car ces travaux sont à sa seule charge.

En ce qui concerne le chauffe-eau, le changement d'un joint par exemple est à la charge du locataire (entretien normal) mais si le chauffe(eau est hors service et doit être changé, c'est à la charge du propriétaire.

La taxe foncière reste à la seule charge du propriétaire, la seule portion qu'il peut récupérer, de cette taxe foncière, sur le locataire est la Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères, la TEOM, c'est tout. Il ne peut donc pas répercuter sur son locataire, l'augmentation de la taxe foncière sous prétexte que le locataire a fait installer une piscine.

L'imprudence que vous avez eu est d'avoir eu des accords oraux de votre propriétaire sur les

travaux que vous avez effectués, à vos frais, alors que c'était aux frais du propriétaire, et ne ne pas avoir confirmé, par LR/AR ces accords.

Je vous invite à contacter votre ADIL qui vous aidera dans vos démarches et, si nécessaire, à prendre un avocat car le jour de votre départ, le propriétaire sera en droit d'exiger la remise en état à l'origine des lieux loués (maison et terrain) ce qui vous coûterait une fortune (suppression de la salle de bains, suppression de la piscine, remise en place du chauffe-eau HS etc.

Par **janus2fr**, le **10/06/2018** à **10:53**

Bonjour,
[citation]Votre propriétaire ne peut augmenter votre loyer que s'il prouve aux juges les travaux qu'il a effectué, à ses frais, et que ces travaux justifient cette augmentation. En règle générale, les juges ne suivent pas les désirs du propriétaire car ces travaux sont à sa seule charge. [/citation]
Il y a aussi la procédure pour loyer manifestement sous évalué, ce qui semble bien être le cas ici.

[citation]II. ? Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

avait une durée inférieure à six ans.[/citation]

Par **LAURENT LE LESLE**, le **10/06/2018** à **13:51**

merci pour vos réponses.
Le propriétaire m'a envoyé une lettre AR pour me signifier qu'il ne paierait pas le remplacement du chauffe eau et il y précise qu'il nous a donné son accord pour tous les travaux que nous avons effectués à nos frais: je garde donc cette lettre en preuve d'accord écrit même si elle intervient plus de 20 ans après la construction de la piscine.
Notre bail précise que le loyer peut être révisé annuellement au 1er mars (date anniversaire)selon indice ICC 956. Or cet indice n'est plus utilisé ,comment établir une correspondance avec l'IRL afin de calculer une éventuelle majoration du loyer (qui serait là normale).

Par **Tisuisse**, le **10/06/2018** à **16:12**

C'est au propriétaire, pas au locataire, d'effectuer le calcul du nouveau loyer selon la variation de l'indice choisi et noté sur le bail.

Pour le reste, je vous ai conseillé de contacter votre ADIL, faites-le dès que possible;

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés