



Augmentation de loyer, appartement pas aux normes

Par DoloresBajon43200

Bonjour,

Je suis en colocation de 4 chambres (bail individuel), depuis le 10/09/2022, en direct avec la propriétaire /sans agence. Ma propriétaire souhaite augmenter le loyer (courrier daté du 20 octobre 2023 pour une augmentation effective à compter du 1er novembre 2023).

Est-elle en droit de demander une augmentation seulement 15 jours précédents l'échéance suivante ?

En outre, je ne connais pas la classe énergétique de l'appartement (document jamais fournis) mais je doute qu'elle soit bonne. Or il me semble que les propriétaires ne peuvent augmenter le loyer d'appartements en dessous d'une certaine classe énergétique.

Enfin, l'appartement n'est pas aux normes sur de nombreux aspects: anciennes prises électriques pas aux normes, des câbles "nus" dans la salle de bain, humidité et donc moisissures dans 2 chambres, etc. Peut-on faire évaluer ceci et lui demander de mettre aux normes ?

Serait-il possible de me renseigner ou d'avoir un rendez-vous téléphonique à ce sujet ?

Je vous remercie sincèrement par avance,
Bien cordialement,
Dolores

Annexe : courrier reçu ci dessous

Madame,

Je vous informe par la présente, que conformément au bail signé le 5 septembre 2022, le loyer est indexé sur la variation de l'Indice de Référence des Loyers du 2ème trimestre. Ce dernier ayant subi une hausse, il s'établit à 140.59.

En conséquence le nouveau loyer s'élève à 341.53? hors charges, soit 411.53? TCC

Une mise à jour des charges vous sera adressée après réception des factures d'eau et d'électricité de novembre et décembre et des éventuelles modifications de prise en charges des factures internet.

((Loyer hors charges x nouvel Indice de Référence des Loyers) / ancien Indice de Référence des Loyers) = nouveau loyer

Je vous prie de bien vouloir tenir compte de ce changement pour le paiement de votre nouveau loyer à dater du 1 novembre 2023.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'indexation du loyer est-elle prévue dans le bail ?

Si oui, le bailleur est dans son droit.

Ensuite il faut vérifier le calcul : l'IRL T2 est bien à 140,52 et il a augmenté de 3,5% sur un an, c'est cette variation qui s'applique au loyer.

Concernant les charges : est-ce une provision ou bien un forfait ?

Le logement est-il loué meublé ou vide ?

N'ayant pas eu le DPE (pourquoi ne l'avez-vous pas exigé à la signature du bail ?) vous ne savez pas si le loyer peut

être bloqué ou pas. Il faut donc demander (courrier RAR) au bailleur de vous donner ce diagnostic, à défaut vous saisissez la commission de conciliation.

D'autre part les anomalies que vous citez peuvent être notifiées au bailleur dans le même courrier RAR.

PS : Depuis 1 an vous les acceptez et plus maintenant ?

Vous ne pouvez pas demander une "mise aux normes", toutefois le logement doit respecter les critères de décence. Avez-vous eu le diagnostic électrique ? idem : il fallait l'exiger lors de la signature du bail.

Lire ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[ur]