



Le bail soumis au régime 48. obligation achat du pavillon

Par Visiteur

Bonjour, actuellement vivant avec ma mère et mon frère dans un pavillon soumis au régime 48, nous sommes en passe de devoir acheter notre pavillon, sous peine de nous faire expulsé.

La succession ayant eut lieu dans la famille de notre propriétaire elle a décidé de mettre en vente la maison.

victime de plusieurs irrégularité, j'aimerais être conseillé:

_1 n'ayant pas eut de quittance de loyer pendant cinq ans et plus nous avons cessé de payer nos loyers mais avons pris a notre charge les impôts fonciers.

_2 notre maison est déclaré comme insalubre et avons pris a notre charge l'installation des sanitaire, de la salle de bain ainsi que de la cuisine.

_3 sur le bail de 48 il y a stipulé que tout travaux est a la charge du locataire mais c'était a une époque ou le loyer était de 100 francs par trimestre, ce qui ne correspond plus vraiment, au niveau de vie actuel.

_4 aucune norme de sécurité n'est respecter:

_ l'électricité n'est pas au norme

_ la plomberie n'est pas au norme

_5 de plus des travaux de gros ?uvres sont nécessaires

_ ravalement de façade

_ isolation

le prix demander me paraît exorbitant

j'aimerais savoir comment me protéger, si il existe des lois si jamais je doit m'en aller, comment l'attaquer et me défendre sur un jugement.

j'ai oublier de vous le préciser cela fait 60 ans que ma famille habite cette maison

Dans l'attente de votre réponse, Je vous adresse mes sincères remerciements

Par Visiteur

Cher monsieur,

n'ayant pas eut de quittance de loyer pendant cinq ans et plus nous avons cessé de payer nos loyers mais avons pris a notre charge les impôts fonciers.

Pardonnez moi mais c'est une grave erreur. Si le propriétaire ne délivre pas de quittance de loyer, vous devez introduire une demande en injonction de faire devant le tribunal d'instance. Mais vous devez absolument continuer de payer le loyer. Le fait de prendre en charge les impôts fonciers ne vous dispensait pas de payer le loyer. En tout état de cause, il va s'opérer une compensation entre les loyers et les impôts fonciers. La différence sera à votre charge.

notre maison est déclaré comme insalubre et avons pris a notre charge l'installation des sanitaire, de la salle de bain ainsi que de la cuisine.

Vous pouvez normalement en demander le remboursement au bailleur mais là encore, il aurait été préférable d'agir en justice au préalable.

sur le bail de 48 il y a stipulé que tout travaux est a la charge du locataire mais c'était a une époque ou le loyer était de 100 francs par trimestre, ce qui ne correspond plus vraiment, au niveau de vie actuel.

Vous êtes sûr? Un bail 48 est en principe soumis aux règles de droit commun en ce qui concerne les réparations. Les grosses réparations sont alors imputables au propriétaire. C'est d'ailleurs ce que confirme l'article 73 de la loi de 48 en disposant que:

« Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé, soit amiablement, soit par justice, à effectuer les travaux d'entretien ou de réparation au lieu et place du propriétaire, le montant de la dépense restant à sa charge se compensera avec les loyers à échoir ; à défaut d'accord amiable, le juge fixera le montant de la somme qui pourra être retenue, sur chaque terme, par le locataire ou l'occupant. En cas de départ du locataire ou de l'occupant avant l'extinction de la dette, le juge fixera le délai et les modalités du remboursement dû. En cas de carence du bailleur, et après mise en demeure demeurée infructueuse, le preneur peut demander au juge l'autorisation de se substituer au propriétaire pour bénéficier de l'aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Sur production d'une expédition du jugement intervenu, celui-ci verse directement au preneur le montant de la subvention ou du prêt ».

le prix demander me paraît exorbitant
j'aimerais savoir comment me protéger, si il existe des lois si jamais je doit m'en aller,

L'expulsion est tout à fait possible. Maintenant, étant donné vos conditions de vies, il est possible que le tribunal refuse l'expulsion et enjoigne au propriétaire de faire les travaux nécessaires pour le rendre salubre.

En tout état de cause, vous devez absolument, à mon sens, saisir la justice. Tant que vous négociez à l'amiable avec le propriétaire, avec en prime la menace d'expulsion, le prix demandé sera très probablement excéssif. C'est la meilleure solution.

Très cordialement.