

RENOUVELLEMENT DES BAUX

De nombreux baux sont en renouvellement et certains d'entre vous s'interrogent sur les procédures à suivre lorsqu'ils reçoivent une lettre de GECINA qui propose une augmentation parfois très élevée.

RAPPEL : les baux sont obligatoirement conclus pour une durée de 6 ans au cours desquels la seule augmentation possible est celle qui résulte de l'application de la variation de l'indice de référence

Au bout de 5 ans la loi, sous conditions strictes, permet au bailleur de proposer une augmentation complémentaire, mais le locataire n'est pas obligé d'accepter. Sans acceptation formelle du locataire, le bailleur peut renoncer à son augmentation et le bail se poursuivra pour 6 nouvelles années sans aucune formalité ou signature.

Le bailleur peut persister dans sa demande et saisir la commission départementale de conciliation qui n'a aucun pouvoir de décision ou de jugement. Invité à s'exprimer, le locataire pourra expliquer sa position de refus. La commission se borne à constater une conciliation (les parties tombent d'accord) ou au contraire le maintien de chaque partie sur sa position initiale donc du désaccord.

A la suite de la séance, le bailleur peut renoncer à son augmentation. Il peut aussi saisir le juge du 15^e arrondissement et assigner le locataire qui devra défendre sa position avec un mémoire.

L'association, qui dispose d'un fichier de références de loyers, apporte un soutien et accompagne les locataires concernés dans l'établissement de leur dossier et tout au long de la procédure pour défendre leurs intérêts.

Pour permettre aux locataires assignés d'être à égalité juridique avec le bailleur, l'association a négocié un accord très privilégié d'honoraires avec un avocat. Cet avantage est réservé aux seuls adhérents dont le dossier aura été suivi et validé par l'association.

Ces honoraires peuvent être pris en charge par une protection juridique associée à l'assurance habitation. Le locataire n'a pas à faire l'avance des honoraires et conserve, dans tous les cas, la liberté de choix de son avocat qui n'est pas obligatoire pour cette procédure mais néanmoins souhaitable.

L'IMMEUBLE AU QUOTIDIEN

L'association se bat pour que les locataires ne soient pas privés des services qui leur sont dus par le bailleur ou que leurs conditions locatives ne soient pas dégradées.

Gardien pour la résidence

Depuis le départ à la retraite de nos anciens gardiens, nous avons un interim de personnels administratifs effectué par la société So Clean. **Un nouveau gardien devrait arriver le 14 Octobre.**

Le poste de gardien a été redéfini par le bailleur pour **une personne seule** au lieu d'un couple antérieurement, avec essentiellement des tâches administratives ce qui correspond à l'essentiel du travail effectué : visite d'appartements, signatures des baux de parkings, contrôle des travaux et des entreprises... Cette redéfinition se traduira par une baisse de nos dépenses : le salaire ne sera plus récupérable qu'à 10% au lieu de 40% actuellement.

Sécurité, vidéo surveillance

Nous avons obtenu que la vidéo surveillance qui était hors service soit réparée et les enregistreurs changés avant les vacances d'été.

Jardin

L'association a obtenu que l'arrosage automatique et l'éclairage du jardin soient réparés et a demandé au bailleur d'étudier une rénovation des espaces verts qui sont très dégradés (arbres morts ou coupés non remplacés, arbustes disparus, fleurs absentes) alors que notre jardin fait l'objet d'un classement et d'une protection par la Ville de Paris.

.../...