



bailleur malhonnête, charges abusives

Par **100ichou**, le **26/02/2011** à **21:32**

Bonjour,

Je suis étudiante et loue actuellement un appartement depuis 1,5ans. Tous les mois je recois l'APL et je viens de recevoir la visite d'un contrôleur contentieux de la caf. Car après confrontation de leurs fichiers avec les impôts ils ont constatés que je n'étais pas déclarées comme locataire dans ce logement. Je vous explique brièvement le contexte.

Mon logement qui était avant un local commercial est une maison de ville divisé en deux datant de 1800 est assez vétuste, pas isolé (donc j'ai des factures de chauffage de 178 pour un 45m² tous les 2mois) les parties communes tombent en ruine avec des fils électriques qui pendent et mon plafond dans l'appartement s'est écroulé dû à un dégât des eaux chez la voisine du dessus du fait de la tuyauterie trop ancienne. Malgré que mon assurance ai sommé le bailleur de faire les travaux rien a été fait. Il a juste posé un contre plaquet et repeint par dessus.

Je n'ai jamais rien dit car je suis étudiante de nationalité étrangère et trouver un appartement en région parisienne pour les étudiants déjà c'est galère mais en plus dans mon cas c'est mission impossible malgré de solides garanties.

Mon bailleur au moment du bail conscient de la situation en a profité vu qu'il ne m'a même pas demandée une seule garantie et m'a signé un bail le jour même.

C'est donc pour ça que malgré la situation insoutenable et mes nombreuses relances je n'ai jamais voulu créer de contentieux.

Seulement aujourd'hui j'ai décidé de partir car après le passage de l'inspecteur de la CAF, j'ai reçu un rapport m'expliquant que mon bailleur était à l'origine de tout car il n'avait pas déclaré aux impôts qu'il me louait l'appartement. Je vais donc avoir un montant de taxe d'habitation majoré de un.

De deux, je me suis rendu compte qu'il me faisait payer des charges fictives. En effet dans mon loyer de 670euros, 50 euros sont déclarés comme charges. Or la facture d'eau de la maison entière n'atteint pas 400euros l'année. Il justifie aussi qu'il me fait payer la taxe foncière.. ce qui est totalement illégal. Sachant aussi qu'il loue dans le jardin une petite cabane à une jeune femme qu'il ne déclare pas non plus m'a avoué ne payer NI EAU NI ELECTRICITE.. ma voisine du dessus ne paye quant à elle plus de charges depuis 5mois. Je pense vraiment être le dindon de la farce !

quels sont les recours possibles aujourd'hui? Le bail non meublé est d'une durée d'un an et avec un préavis de 3mois; est-ce légal?

Par **Domil**, le **26/02/2011** à **21:49**

Déjà pour la taxe d'habitation, quand vous ne l'avez pas reçue, il fallait s'en enquérir aux impôts. Déplacez-vous aux impôts, expliquez la situation, que vous ne saviez pas afin de demander une remise gracieuse de la pénalité. Avisez les impôts de vos revenus (faites y votre déclaration de revenus en même temps, si vous ne l'aviez pas faite).
Lors de votre entretien avec l'agent des impôts, dites bien qu'il y a d'autres locataires. Allez-y avec votre bail pour que la TH ne concerne que la partie louée.

Pour les charges, il faut demander, par LRAR, la régularisation des charges. Il est illégal de revendre de l'électricité, contactez ERDF.

Le bail non meublé est au minimum de 3 ans, donc d'office votre bail est de 3 ans, avec préavis de 3 mois.

Par **100ichou**, le **26/02/2011 à 22:02**

Merci. Je suis déclarée aux impôts. je ne me suis pas inquiétée tout simplement parce que j'ai déménagé et changez de département en cours d'année et que au niveau des impôts toutes mes démarches ont été retardées du fait du transfert.

Concernant le bail il est marqué explicitement d'une durée de 1an avec reconduction tacite. d'où mon interrogation sur sa légalité.

Par **100ichou**, le **26/02/2011 à 22:04**

Pour les charges les 50 ne prennent pas l'électricité vu que je paye 178euros tous les mois d'électricité.

Le bailleur justifie ce montant par la taxe foncière et l'eau et ne veut pas nous communiquer les factures

Par **Domil**, le **26/02/2011 à 22:15**

Si un bail non meublé est d'un an, ALORS il est valide ET de 3 ans (la loi l'instituant est d'ordre public donc on ne peut y déroger par contrat)
Peu importe ce qu'il dit, exigez en LRAR de mise en demeure la régularisation des charges locatives avec justificatifs (il ne les doit que pour les années passées (pas pour 2011), qu'à défaut, vous saisissez le tribunal d'instance pour le remboursement de toutes les charges versées et ne plus payer d'avances tous les mois.

Il est possible que lorsqu'il dit "taxe foncière", ça soit la TEOM payée avec la taxe foncière et qui est récupérable par le locataire (au prorata évidemment, les autres locataires doivent payer leur part)

Vous avez des quittances de loyer ? Si non, les avez-vous déjà demandées ?

Par **100ichou**, le **26/02/2011** à **22:24**

D'accord.

Pour les quittances de loyer j'ai du lutter mais j'ai reussie à les 7mois plutard! malgré que j'ai toujours payé mon loyer dans les temps. j'ai tout qui justifie que je suis en règle. Mais comment l'obliger à fournir les justificatifs.. il fait la sourde oreille et prétexte à chaque occasion ou réflexion de ma part un infarctus ou une jambe cassée.J'en ai marre il est vraiment trop malhonête.

Par **Domil**, le **27/02/2011** à **01:45**

Pour la 3ème fois (!!) : LRAR de mise en demeure en donnant un délai de 15 jours puis saisine du tribunal