



## Probleme charges abusives et non declaration de location.

Par Yoann Fleury, le 04/01/2010 à 13:20

Bonjour,

Je me permet de vous contacter dans le but d'obtenir de meilleures informations concernant ma situation actuelle, j'espère que je "frappe" à la bonne porte.

Depuis Juin 2009, nous louons avec ma compagne un appartement meublé de 40m<sup>2</sup> situé sur l'île d'Oléron (Grand Village Plage) attenant à la résidence principale de notre propriétaire. Nous partageons ainsi la même adresse et la même boîte aux lettres. Le partage ne s'arrête pas là car le compteur EDF est commun aux deux logements (et situé chez notre propriétaire). Nous savons depuis quelques temps que notre propriétaire ne déclare absolument pas cette location ainsi que le loyer, impossible donc pour nous de pouvoir obtenir d'aides au logement et je crains également que cette non-déclaration nous pose problème pour nos futures déclarations d'impôt.

De plus, les charges deviennent de plus en plus abusives et élevées, le prix du Kwh EDF étant 10centimes au dessus de la normale et le prix du mètre cube d'eau un euros plus élevé que celui constaté à la régie des eaux (250euros de charges par trimestre...).

Devant ce constat de manoeuvres frauduleuses et au vu de l'échec des tentatives de négociations entre locataire et propriétaire (celui-ci ne veut pas réviser ses charges à la normale et refuse de nous signer les papiers nécessaires aux aides au logement), je souhaiterais vivement connaître les droits de nous, locataires, dans une pareille situation, ainsi que les obligations du propriétaire vis à vis de toute cette histoire.

Un bail a bien été signé, le loyer est payé tous les mois par virement bancaire (ce qui nous laisse une réelle trace de paiement pour la location), seules les charges sont payée directement en liquide à notre "propriétaire-voisin".

Quel est votre avis à ce sujet, avez-vous des informations et conseils à nous prodiguer pour faire valoir nos droits et quelles démarches peuvent être réalisées afin de confronter le propriétaire à ses pratiques abusives? Comment faire pour lui faire déclarer ce logement et nous déclarer par la même occasion, quels services (administratifs ou juridiques) contacter pour cela?

Je vous remercie d'avance pour votre lecture et espère que vous pourrez répondre à toutes mes questions.

Cordialement,

Yoann FLEURY

Par **FREMUR**, le **05/01/2010** à **12:04**

Bonjour

L'APL ( aide personnalisée au logement ) n'est pas attribuée en fonction d'une déclaration fiscale du propriétaire, mais sur production d'un document de la caisse d'allocations familiales signé par le bailleur, indiquant pour l'essentiel le montant du loyer , la date de début du bail , l'adresse de la location.

Ce document n'a aucune incidence fiscale, et le propriétaire n'a pas de raison de refuser de vous le signer.

S'agissant des charges, sauf action judiciaire prématurée en l'état, on est là typiquement dans un rapport de force.

Mais rien ne vous oblige à verser plus que le montant réellement du, pour autant que vous ayez la preuve indiscutable de ce montant.

Si votre propriétaire fraude le fisc en ne déclarant pas le loyer perçu, il n'a sans doute pas vraiment intérêt à vous contrarier trop longtemps !!!!!

Une consultation de l'ADIL territorialement compétente ( la rochelle ? ) vous conforterait sur ces points .

CORDIALEMENT