



Demande de versement en plus du loyer

Par Chavstk

Bonjour,

Depuis presque deux ans je suis locataire dans un appartement. Je verse un loyer avec les charges comprises. Lors de la signature du bail, le propriétaire m'informe qu'il exige un versement de 90 euros par mois en plus du loyer (ce ne sont pas les charges). Il m'explique que ces 90 euros correspondent au fait qu'il laisse la cuisine dans l'appartement, mais me confirme que ce n'est pas une location meublée. Il exige que le virement soit fait séparément du loyer, j'effectue donc deux versement par mois. Ces 90 euros ne sont pas inscrits sur le bail et ont été faits d'un « accord » orale. A t il le droit ?

Merci d'avance

Par Burs

Bonjour,

C'est un bail en vide ? Quoi qu'il en soit, il ne peut vous demander en plus cet argent, il doit tout au moins, apparaitre dans les charges. Ce qu'il vous demande est illégal !

Par Chavstk

Merci pour votre réponse.

C'est effectivement un bail en vide. Ce montant n'apparaît pas dans les charges ni nul part, la seule preuve que j'ai sont les virements mensuels sur son compte qui apparaissent sur mes relevés bancaires.

J'étais dans l'urgence d'avoir un appartement et je n'ai malheureusement pas réfléchi.

J'ai décidé de quitter le logement et ne serait plus locataire à partir du 31/12/23. Savez vous si un recours est possible ou si c'est trop tard ??

Merci encore

Par Burs

Il est toujours possible de demander un remboursement en le mettant en demeure par lettre recommandée. Mais de grâce, ne versez plus cette somme d'ici votre départ.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il vous fait payer une somme sans contrat : c'est illégal.

Avez-vous au moins des reçus ?

Arrêtez de payer et demandez le remboursement depuis le début.

Par Chavstk

Bonjour,

Merci pour vos réponses !

Je n'ai pas de reçus, j'ai demandé des quittances de loyer et ce montant n'apparaît pas ici non plus. Je ne paierai plus jusqu'à décembre mais j'ai bien peur qu'il se serve du fait qu'il n'y a pas de preuves écrites pour ne pas me rembourser? il vend son appartement actuellement avec une agence alors qu'il a signé une clause d'exclusivité avec une autre, il est pleins de petits vices. Je pense qu'une fois partie (il est très envahissant?) je lui enverrai une mise en demeure et s'il n'y a pas de suites j'essayerai de voir avec un avocat ce qui est possible de faire, si cela en vaut la peine

Par LaChaumerande

Bonjour

Ce propriétaire vend-il occupé, c'est-à-dire avec un locataire, vous ? Si oui, vous avez un droit de préemption et le propriétaire doit vous avoir proposé ce logement.

L'a-t-il fait ?

Si vous déclinez l'offre, vous restez dans les murs avec un bail inchangé avec le nouveau propriétaire.

Contactez vite l'ADIL de votre département, ce sont des juristes de l'immobilier qui vous conseilleront gratuitement.

Si vous avez l'intention d'avoir recours à un avocat, vous pouvez en consulter un gratuitement :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706[/url]

D'autres intervenants du forum corrigeront, compléteront.

Par yapasdequoi

Bonjour

Sans congé pour vendre le locataire n'a pas de droit de préemption.

Si cet appartement est en vente sans congé, le bail continuera avec le nouveau propriétaire sans changement.

Comme déjà dit, ce paiement supplémentaire sans contrat et sans trace est illégal. Ne le payez plus.

Vous aurez sans doute du mal à être remboursé... que ce soit au moins une leçon pour l'avenir.

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez tenter ceci : envoyez un courrier recommandé à votre bailleur en lui disant que vous lui avez versé de l'argent en trop par virement (listez les dates et les sommes). En conséquence, vous lui proposez deux solutions pour le libérer de sa créance :

- soit il vous contacte pour convenir des modalités de remboursement
- soit vous vous entendrez pour déduire les sommes versées de vos prochains loyers par compensation des créances sur la base de l'article 1347 du Code civil.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042233]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042233[/url]

Vous le priez de vous dire laquelle de ces solutions a ses faveurs, gros bisous, etc.

Notez qu'il y a une preuve écrite, puisque vous avez trace de vos virements.

Avez-vous une protection juridique ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Soit vous considérez que votre acquiescement verbal vous engage et alors vous continuez à payer ces 90 €, soit vous considérez que ce paiement supplémentaire est indu et alors vous pouvez non seulement vous arrêter de le payer mais vous pouvez aussi vous rembourser par compensation sur le prochain loyer. Ce n'est pas se faire justice soi-même, c'est pratiquer une compensation entre la dette certaine et exigible qu'est le loyer et la créance certaine et exigible constituée par les paiements indus comme prévu à l'article 1347-1 du code civil.

Après cela il faudra vous attendre à une difficulté pour récupérer le dépôt de garantie.

Par Pierrejacques11

Bonjour, les équipements de la cuisine apparaissent-ils sur l'état des lieux d'entrée ?

Par Nihilscio

Bonjour, les équipements de la cuisine apparaissent-ils sur l'état des lieux d'entrée ?
Qu'ils y soient ou qu'ils n'y soient pas, cela ne change rien en ce qui concerne le supplément de loyer de 90 ?.

Par Pierrejacques11

S'ils n'apparaissent dans le bail de location pas alors la somme versée peut s'analyser comme la rémunération d'un louage de biens meubles sans contrat écrit.

Par Nihilscio

Ils s'analysent encore mieux comme des immeubles par destination. En outre, par d'écrit, pas de preuve du contrat.

Par Pierrejacques11

Pas l'électroménager. La preuve n'est pas difficile à rapporter si l'électro est en place et qu'il ne figure pas sur le bail.

Par Nihilscio

Pourquoi l'électroménager ne peut-il être un immeuble par destination ?
Ce n'est pas la présence des équipements qui est impossible à prouver, c'est le contrat de location de meubles distincts du bail.
Bonne chance au bailleur pour justifier le supplément de 90 ? devant un tribunal.

Par Burs

Faut avouer que 90€/mois pour une cuisine.... Le gars en 1 an il se fait rembourser sa cuisine royalement :)

Par Pierrejacques11

Ça ne me paraît pas si évident pour le locataire puisqu'il y a un versement et une contrepartie.

Reste à savoir si c'est la seule incompétence du propriétaire à rédiger un bail avec mise à disposition de meubles ou bien la volonté de se soustraire à l'impôt qui a guidé ce « procédé ».

Par Pierrejacques11

Suite à réponse précédente : oui même sans connaître les équipements concernés précisément le montant paraît élevé.