



Récupérer des quittances de loyer réglementaires.

Par poun59

Suite à un congé pour vente de la part de la SCI propriétaire (pour le 31/12/2014) auquel j'ai répondu par lettre recommandée (Avec une association qui m'a aidé) en arguant que si la SCI n'était pas familiale, ils étaient tenus par un bail de 6 ans, non de 3 et que donc je resterais chez moi. (Le gérant de la SCI étant mon vis à vis dans la même rue (juste en face de ma fenêtre!) il m'a à maintes reprises interpellé dans la rue pour me mettre un peu de pression mais n'a jamais répondu à ce courrier officiellement ni tenter un recours en justice il n'a même jamais voulu aborder la question juridique avec moi...(fuite?) tout en me mettant en "indemnité d'occupation + charges" .) Du coup je ne sais même pas si c'est une SCI familiale ou pas !...

Après moult demandes et menace d'en venir au juge, j'ai quand même réussi à obtenir des quittances de loyer réglementaires dès le 01/04/2017. Le hic c'est que depuis Octobre je suis de nouveau en "indemnité d'occupation + charges"!

Je résume:

- Du 01/01/2015 au 31/03/2017 en "indemnité d'occupation + charges"

- Du 01/04/2017 au 30/09/2017 en "Loyer et charges"

_ Depuis le 01/10/2017 de nouveau en "indemnité d'occupation + charges"

>>>> J'ai aussi eu une "bizarrerie": une révision d'indexation en Juin sous l'intitulé "indemnité d'occupation + charges" (!!!) avec une très légère augmentation de loyer alors que la quittance de Juin est intitulée: "Loyer et charges"!

Je ne comprends plus rien!

C'est déjà pas évident en tant que personne handicapé à faible ressource (et sans garant...) de trouver un bailleur mais avec des quittances de loyer prévues pour les occupants "sans droit ni titre", cela devient mission impossible!

> Il ne me reste que 45 jours et mon angoisse est de plus en plus grande, d'autant que je dois déjà recevoir de futurs acheteurs. Ils me demandent aussi de fixer une date pour l'état des lieux alors que je n'ai pas encore de logement. Cette situation m'angoisse terriblement, j'en ai perdu le sommeil.

Que puis-je faire?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par florian15

Bonsoir,

Le contrat bail fait force de Loi ; ce sont donc les mentions qui y sont portées qui renseignent sur le bailleur et sa durée et lorsque celui-ci émane d'une SCI, il doit préciser si elle est familiale, à défaut sa durée conforte l'idée.

Ne vous accrochez pas à ce combat mais plutôt à celui d'une part, de vérifier si le bailleur s'est conformé à la procédure du congé en cas de vente du logement à savoir, au II de l'article 15 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

« Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement » ;

De plus, les 5 alinéas du même paragraphe du même article de la même Loi doivent être également reproduits dans la notification, à peine de nullité

Et d'autre part surtout, si j'ai fait une bonne lecture de votre post, le terme du congé pour la vente du bien était au 31/12/2014 mais comme vous avez argué que cette SCI n'est pas familiale, qu'ainsi le bail devait être d'une durée de 6 ans, vous êtes restée au logement jusqu'à ce jour et jusqu'à son terme (6 ans) au 31/12/2017.

Du coup, c'est logiquement que vos reçus d'indemnités d'occupation ont remplacé les quittances des loyers d'un transfert qui aurait dû produire à cet effet et à ce moment-là, cette petite augmentation en question, mais par accord tacite des parties au contrat puisque celle-ci n'est pas judiciaire.

Mais, précisez-vous, voilà que le 01/04/2017 et jusqu'au 30/09/2017, votre bailleur est revenu aux quittances de loyers alors qu'il n'est plus en droit de le faire et le faisant, il doit soit reconduire le bail soit vous faire signer un nouveau bail.

Et c'est probablement la raison pour laquelle il s'est appliqué à son revirement au 01/10/2017 avec une augmentation tardive et impromptue en juin mais à mon sens d'une opération inopérante.

Enfin, si vous êtes âgée de plus de soixante-cinq ans, le bailleur doit vous offrir un logement de remplacement à l'identique.

C'est pourquoi pour en avoir la certitude je vous suggère, de vous rapprocher au + vite d'un Conseil en Droit immobilier qui au lu de tous vos documents en ses mains, se prononcera sur la possible nullité de ce congé.

Bonne chance et bon courage !