



Toucher l'APL sans BAIL ?

Par Chouchoune

Bonjour,

L'apl est versée depuis 3 ans sur le compte de la sci qui est mon bailleur. Celui ci me menace d'expulsion et me dit que je n'ai pas de bail. Il m'a donné un bail il y a 3 ans que nous n'avons pas signé. Comment puis je avoir droit aux APL si je n'ai pas de bail?

Par AGeorges

Bonsoir Chouchoune,

Vous avez eu les clefs ?
C'est que le propriétaire était d'accord.

Vous payez un loyer tous les mois ?
C'est donc que vous avez un bail oral tacite.

Vous bénéficiez de la loi de 89. Bail tacite de 3 ans.

Le seul problème est que ni vous ni la SCI ne pourra faire la moindre référence au bail pour quoi que ce soit.
Par exemple, vous payez 50? de charges par mois, et vous refusez les régularisations, vous prétendez qu'il s'agit d'un forfait et la SCI dit qu'il s'agit d'une provision.
Pas de bail, impossible de savoir qui dit vrai.

Par exemple, la SCI veut augmenter le loyer. Vous prétendez qu'il n'y a pas eu de clause de révision , et la SCI prétend le contraire.

Par TUT03

Bonjour

sauf erreur de ma part, le bailleur étant une personne morale, le bail est de 6 ans

bonne soirée

Par AGeorges

Hello Tut03;

C'est trois ans pour une SCI familiale, mais pour les autres cas (plus nombreux ...), vous avez raison, c'est SIX ans.
Encore mieux §

Par yapasdequoi

Bonjour
Pour quelle raison vous menace t on d'expulsion ?

Par Chouchoune

L'expulsion est au sujet d'une mésestimation, je vis sur un lieu collectif, 2 personnes de la sci vivent sur le lieu avec nous. Nous sommes 3 à être menacés d'expulsion.

Par yapasdequoi

Qu'entendez vous par "lieu collectif "

Un camping ? Un immeuble ? Un appartement ?

Que louez vous exactement : un logement ? Une chambre chez l'habitant ? Un emplacement de caravane ?

Que partagez vous avec les autres : des sanitaires? Un jardin ? Une cuisine ?

Y a-t-il un règlement intérieur que vous ne respectez pas ?

Par Chouchoune

Je suis dans une roulotte sur le terrain, le lieu est une grande ferme. Il n'y a pas de règlement intérieur.

Par yapasdequoi

Vous louez la roulotte ? Ou seulement l'emplacement ?

C'est votre résidence principale ?

Que partagez-vous avec les autres résidents ?

Quel est l'objet de la mésestimation ?

Par janus2

Bonjour,

J'ai du mal à croire qu'avec ce type de logement, vous touchiez l'APL qui suppose un logement conventionné...

Par yapasdequoi

De plus pour attribuer l'APL la CAF exige le bail. Il existe donc bien un bail quelquepart ou bien c'est une escroquerie organisée....

Par AGeorges

Bonjour Chouchoune,

Votre situation actuelle est donc :

- Vous vivez dans une roulotte sur un terrain privé appartenant à une SCI. Ce terrain n'est pas spécifiquement délimité et il fait partie de celui d'une grande ferme.

- La SCI vous a préparé et montré un bail de location mais rien n'a été signé. Par un montage peut-être audacieux, la SCI touche une APL pour vous, ce qui fait que vous ne versez qu'un différentiel de loyer.

De façon générale, un bailleur peut 'faire partir' un locataire. Il y a des délais et des protections, mais cela reste possible. Je ne vois pas comment le fait que vous touchiez PERSONNELLEMENT l'APL (en lieu et place de votre bailleur) peut résoudre le problème de leur 'souhait' de vous "expulser" !?

Donc, pour moi, les deux aspects sont dissociés, sauf à expliquer pourquoi ils ne le seraient pas.

De façon générale encore, La loi ALUR a, disons, légalisé les types d'habitats comme le vôtre. Il manque cependant quelques précisions dans vos textes :

- êtes-vous propriétaire de la roulotte, seule ou pas,

- que louez-vous, juste le terrain ?

- par quel biais la SCI peut-elle vous 'héberger', sachant que la vie à 100% en roulotte statique ne semble pas autorisée (malgré les ouvertures d'ALUR), sauf sous des conditions bien précises (comme un terrain familial géré par un organisme type HLM et branché sur les réseaux publics) ?

Et il reste encore à vous assurer que la SCI a fait les démarches d'autorisation pour la présence de cette roulotte (qui doit rester mobile pour garder cette dénomination).

Au bout du compte, en tant que bailleur, la SCI a diverses obligations :

- vis-à-vis de l'administration. Si tout n'est pas en règle, il y a des risques pour la SCI, et elle peut vouloir vous virer pour

résoudre ce type de problème,

- vis-à-vis de vous. Un bailleur a des obligations envers son locataire. Si elle ne les respecte pas, elle peut avoir des ennuis. Si la mésentente est que vous demandez que ces obligations soient respectées, et que la SCI ne le veut pas, vous expulser peut certes être une solution, si la loi le permet. Mais la simple absence de bail signé n'est pas un motif, d'autant plus que recevant l'APL, pour vous, depuis trois ans, la SCI ne peut aucunement justifier d'une occupation illégale.

Si vous avez un bail de six ans, par défaut, et que vous êtes en place depuis trois ans, la SCI ne pourra vous envoyer une lettre pour vous demander de partir que dans deux ans et demi. Où alors, il faudrait que votre 'gestion' de la location soit très mauvaise (absence d'entretien, etc.)

Par Chouchoune

Merci pour toutes ces réponses.