



Mon propriétaire a mandaté un huissier

Par Mathilde2205

Bonjour, je vais vous expliquer mon problème.

Nous nous sommes vu retiré nos APL suite à une non déclaration de la part de notre bailleur sur nos loyers. Nous leurs avons demandé les quittances à plusieurs reprises, et malheureusement ces derniers ne nous ont donné aucun signe de vie pendant plusieurs mois.

Nous avons arrêté d'effectuer nos loyers afin de faire bouger les choses. Chose qui a marché puisque que nous avons reçu toutes les quittances d'un coup.

Sur les quittances le montant déclaré correspond au loyer avec charge, hors nous avons toujours réglé le loyer sans charge car notre propriétaire nous avait donné ce montant et que nous n'avions pas fait attention au réel montant du. Aujourd'hui, ils ont fait appel à un huissier afin de régler les 2 loyers impayés, ainsi qu'une régularisation de charge. Hors ils nous ont délivré les quittances avec le montant payé. Je sais que nous devons ces charges mais est-ce qu'il est en droit de nous les réclamer si nous avons les quittances ???

de plus, il nous a fait parvenir un commandement de résiliation de bail avec défaut d'assurance, hors ils ne nous ont jamais demandé notre RC locatif, et nous avons des frais qui se sont ajoutés.

pouvez vous me dire quel recours je puis-je avoir ? Sachant que nous avons réglé les 2 loyers impayés mais que nous voulons contester les charges, et que nos APL ne sont toujours pas remis à cause de leur silence.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bailleur a tout à fait le droit de mandater un huissier. Surtout s'il y a des impayés litigieux.

Selon la loi les quittances doivent indiquer les loyers et les charges séparément :

Article 21

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Une quittance démontre que vous avez payé la somme indiquée, même si elle est inexacte, c'est au bailleur de le démontrer.

Le paiement des charges est-il forfaitaire ou par provisions ? Si c'est par provision, il doit être réalisé une régularisation annuelle des charges, avec justificatifs selon l'article 23 :

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Et pourquoi n'avez vous pas fourni votre attestation d'assurance ? Il suffit de la lui envoyer et cette clause devient inapplicable !

Vous avez l'obligation selon l'article 7

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

Pour plus d'informations, consultez l'ADIL.