



Propriétaire abusif

Par Thebof

Bonjour,

l'année dernière, j'ai signé un bail locataire non meublé pour la période de Septembre 2021 à Septembre 2022.

Il se trouve que c'est une résidence étudiante réservée aux étudiants en école d'ingénieurs de mon campus universitaire (déclarée comme association).

La résidence paye des agents de sécurité d'une certaine société afin de surveiller la résidence en cas de débordement.

Ils ont eu à intervenir une fois chez moi à cause d'une petite fête que j'avais organisée.

Le problème est le suivant: pour cette intervention, la résidence s'est permis de me prélever 95? de plus sur mon loyer (qui se fait par virement automatique). Je m'en suis rendu compte en consultant mon relevé bancaire, je n'ai aucunement été prévenu et n'ai également pas reçu de justificatif

Il y a donc deux points que je ne comprends pas: le premier concerne la légitimité de la résidence à modifier le prix du loyer pendant un bail.

Le second pour le justificatif de verbaliser 95? ce qui s'apparente au plus à un tapage nocturne, alors qu'un tapage nocturne nécessitant l'intervention des agents de police abouti soit à un avertissement, soit à une verbalisation de 68?, sachant que dans mon cas, c'est bien la résidence qui est bénéficiaire de la somme.

Dans le contrat du bail, la verbalisation n'est pas mentionnée.

Sont-ils donc dans le droit de me prélever ces 95??

Si non, comment puis-je me justifier afin qu'ils me remboursent?

Désolé d'avoir été aussi long et merci d'avoir pris le temps de me lire, j'espère que vous pourrez m'aider à ce sujet car je ne suis pas le seul dans ce cas, et la résidence abuse des étudiants car personne ne s'y connaît vraiment en droit, et les interventions sont parfois abusives (les agents peuvent faire des rondes dans les couloirs et "intervenir" juste parce qu'ils entendent des gens parler forts, pas seulement à cause de plaintes).

Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous lu le règlement intérieur de cette résidence ?

Dans votre cas c'est ce règlement qui s'applique et pas la loi de 89.

La facturation de 95 euros doit être justifiée, et vous pouvez en demander le justificatif.

Avec ce justificatif, vous pourrez (peut-être) contester.

A l'avenir, préférez le virement plutôt que le prélèvement automatique.

Par Thebof

Oui, il n'est plus accessible sur le site de la résidence donc je ne peux le vérifier, mais je n'ai pas le souvenir d'une quelconque mention de 95?, et je pense que le directeur (avec qui j'ai déjà eu plusieurs échanges à ce sujet) m'aurait référé directement au règlement si c'était le cas.

Il semble qu'il veut en fait me faire payer la facture du prestataire pour la soirée, et non simplement pour son intervention chez moi.

Quand bien même, est-ce normal que ce soit prélever avec le loyer, et non à part? Sur la quittance, c'est justifié comme étant des charges exceptionnelles.

N'aurait-il pas du me donner la facture directement au lieu de me prélever sans me prévenir?

Par yapasdequoi

Demandez le justificatif. Vous en saurez plus avec que sans.

Par Thebof

Oui je vais voir ça cet après-midi.

Je tiens à préciser que pour les autres locataires, il a justifié la verbalisation comme quoi il l'avait signalé par mail. La justification est donc différente à chaque fois..

Par yapasdequoi

Un justificatif c'est une facture d'une charge récupérable. Un mail n'est pas un justificatif.

Par vivi2501

bonjour,

""

Comment faire constater un tapage diurne ?

Qui appeler en cas de tapage diurne ? Comme pour tout autre trouble du voisinage, mieux vaut, en premier lieu, essayer de gérer la situation à l'amiable avant de faire appel aux forces de l'ordre. Vous pouvez également faire parvenir une lettre de mise en cause à l'auteur des nuisances sonores.

"

il n'est pas mentionné que l'envoi d'un email est légal

Par yapasdequoi

Réponse hors sujet.

Par Thebof

Nous sommes d'accord qu'un mail ne vaut rien juridiquement.

Néanmoins, imaginons que le règlement ait été modifié et que cette rubrique a été rajoutée après la signature du bail, cette dernière ne devrait pas s'appliquer non?

Par yapasdequoi

Lors de la signature du bail, vous avez aussi signé le règlement. Reportez vous à ce document.

Par Thebof

Pas directement. Sur le bail, il est seulement indiqué que je reconnais avoir pris connaissance du règlement intérieur de la résidence. Aucun document n'a été fourni.

Par yapasdequoi

Mouais... Donc il ne vous est pas opposable.

Et ces 95 euros sortent d'une clause de ce règlement ? C'est au bailleur de le prouver. Vous ne pouvez pas inventer une clause que vous n'avez pas signée...

Par vivi2501

extrait d'un règlement intérieur d'une résidence universitaire

"Article 12 RESPECT DES RÈGLES DE LA VIE COLLECTIVE

L'exercice des libertés individuelles par les résidents doit se concilier avec les principes suivants :

- ? Respect du personnel de la résidence universitaire et des services centraux du Crous ;
- ? Respect des locaux et matériel ;
- ? Respect du travail et de la tranquillité des autres résidents.

Article 18 CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DU RÈGLEMENT

Tout manquement au présent règlement intérieur est susceptible d'entraîner, en tenant compte de la gravité du manquement et/ou de sa réitération, les sanctions graduées suivantes :

- ? Avertissement écrit du responsable de la résidence
 - ? Avertissement écrit de la direction générale du Crous
 - ? Non réadmission par la direction générale du Crous
 - ? Exclusion après un avertissement spécifique de la direction générale resté sans effet
 - ? Exclusion sans avertissement préalable du Crous
- "

Par yapasdequoi

Comment savoir si ce règlement est celui de la résidence dont on parle ? Bah non. C'est juste un autre règlement ! Arrêtez de recopier n'importe quoi sans comprendre le sujet.

Par vivi2501

un autre extrait d'un autre règlement intérieur

" Article II : Vie collective

1. L'exercice des libertés individuelles doit être exprimé de manière responsable et doit se concilier avec les principes suivants :

- ? Respect du personnel de la résidence
- ? Respect des locaux, matériels et mobiliers
- ? Respect de chacun des autres résidents, étudiants comme adultes handicapés
- ? Respect du travail et de la tranquillité des autres résidents

Toute attitude inappropriée envers le personnel de la résidence étudiante, les prestataires extérieurs, ou envers d'autres résidents fera l'objet d'un rappel immédiat au règlement, et pourra se traduire par des actions pouvant aller jusqu'à la résiliation du contrat.

2. Pour favoriser la tranquillité, le travail et le repos des résidents, il est strictement interdit tous les bruits, de toute nature et quelle que soit leur source, dès lors qu'ils sont nuisibles, par leur intensité ou par leur caractère répétitif, que ce soit de jour comme de nuit.

3. Les résidents doivent prendre les précautions nécessaires afin de limiter la gêne occasionnée par les bruits émanant de leur logement

Article VII : Sanctions

Le non-respect du règlement intérieur et/ou du contrat de location pourra entraîner

les sanctions suivantes :

- Rappel des règles par mail et/ou par l'administration

- Convocation par l'administration
- Avertissement envoyé par courrier
- Information des actes reprochés aux parents et/ou garant(s)

10

- Informations des actes reprochés à l'école partenaire d'une convention
- Recours aux forces de l'ordre (dans les cas de tapage nocturne ou toute autre situation le nécessitant)
- Dépôt de plainte et/ou poursuites judiciaires
- Non renouvellement du bail ou sa résiliation de plein droit si les troubles le justifient (si les troubles ont conduit le bailleur à user de ses droits)

L'exclusion est encore encourue sans avertissement préalable pour tout manquement grave, tel que, sans que cette liste soit limitative :

- Sous-location du logement ou utilisation par une autre personne que le résidant ou des personnes supplémentaires
- Ebrïété grave, usage ou détention de drogue
- Utilisation du logement ou des locaux de la résidence à des fins professionnelles ou commerciales
- Vente de marchandises quelconques
- Collecte ou mendicité
- Atteinte aux bonnes mœurs
- Rixe ou violence
- Dégradation, détournement, vol
- Usage de tout appareil ou installation de façon non-conforme à sa destination
- Tapisage nocturne et de façon générale nuisance empêchant de dormir de 22h00 à 08h00.

Dans tout règlement intérieur d'un campus universitaire, quel qu'il soit, il y a toujours un article intitulé "sanctions " si non respect du règlement intérieur

Par yapasdequoi

Elle va nous faire un catalogue !
Qui ne prouvera strictement rien.

Par vivi2501

A yapasdequoi

Elle, elle ne te lit pas et t'...., ok

Dans tout règlement intérieur d'un campus universitaire, quel qu'il soit, il y a toujours un article intitulé "sanctions " si non respect du règlement intérieur !!!!

Par Thebof

Vivi j'ai bien précisé qu'on a à faire à une association, rien à voir avec un logement universitaire du Crous.
Même si c'était le cas, les seules verbalisations sont faites par les forces de l'ordre, pour mon cas c'est une société privée.

Par vivi2501

Avez-vous trouvé sur le site de votre université le règlement intérieur du campus ?

""
Sécurité sur le campus

Une équipe de surveillants et une entreprise de sécurité assurent aux étudiants une tranquillité et une réelle qualité de travail en faisant cesser au mieux toutes les formes de nuisances.

Lors de votre emménagement en résidence vous avez signé un règlement intérieur vous engageant à respecter les consignes des résidences.

Tous les manquements à ce règlement (consommation de drogues, d'alcool, hébergement, nuisances sonores,?) seront

signalés par les agents de sécurité à la MDE via une main courante et pourront entraîner des sanctions allant jusqu'au conseil de discipline et l'exclusion du logement.""

Par Thebof

La résidence n'a rien à voir avec l'université puisqu'elle est également privée, elle se réserve juste le droit de ne prendre que des étudiants.

Par Thebof

Du coup yape de quoi, le problème est bien que je ne vois aucune justification à me prendre les 95?, et si le président de l'association en avait une, il me l'aurait déjà sorti.

Par vivi2501

Il y a forcément un règlement intérieur comme c'est le cas dans les internats des établissements scolaires privés. Est-ce que vous dépendez du CROUS ?

Par Thebof

Je me tue à vous répéter que ce n'a rien d'un établissement scolaire..
Et j'ai également dit que le règlement intérieur ne précisait aucune facturation.

Par Thebof

de plus, je n'ai pas signé de règlement intérieur, juste un bail dans lequel il est indiqué que j'ai pris connaissance du règlement intérieur, qui lui a pu changer entre temps, il est donc possible qu'ils l'aient modifié depuis, mais je n'en saurais rien.

Le règlement intérieur n'est affiché nulle part.

Par vivi2501

""
un exemple

Les quatre résidences du Groupe ESSEC sont gérées par l'ALEGESSEC (Association pour le Logement des Etudiants du Groupe. ESSEC)

[url=https://m.essec.edu/media/housing/reglement-interieur.pdf]https://m.essec.edu/media/housing/reglement-interieur.pdf[url]

ARTICLE 14 : Règles de vie

Les manifestations ou fêtes ne sont pas autorisées dans les espaces privés.

Le silence dans les espaces communes, privés et semi-privés doit être respecté à tout moment de la journée. Chaque adhérent veillera à ne pas perturber les conditions de travail et/ou de repos des autres adhérents quelle que soit l'heure.

Le non-respect du règlement intérieur expose le contrevenant aux sanctions prévues au règlement intérieur.

.....
"

Par Thebof

Ce n'est pas la résidence dans laquelle je loge.

Par vivi2501

donnez-nous le nom et l'adresse de votre résidence

Par Thebof

La Rez à Vandeouvre Les Nancy.

J'ai déjà cherché si il y avait un règlement intérieur en ligne mais aucune trace, si vous cherchiez à m'envoyer le lien.

Par yapasdequoi

Du coup yapadequoi, le problème est bien que je ne vois aucune justification à me prendre les 95?, et si le président de l'association en avait une, il me l'aurait déjà sorti.

Pour le moment, l'argent a été prélevé.

Si vous attendez sans rien faire qu'on vous le rembourse, vous pouvez attendre longtemps.

Il faut commencer par demander par courrier RAR à votre bailleur le justificatif de ce prélèvement que vous contestez.

Article 1353

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 4

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Par Thebof

Merci pour l'article, ça rassure d'avoir une preuve tangible.

Pour le moment je vais aller à l'accueil de la résidence quand elle ouvre, et si ça ne conclu à rien je procéderai à un courrier recommandé.

Par vivi2501

Avez-vous contacté l'accueil téléphonique de votre résidence étudiante ? cf sur leur site

"

Accueil téléphonique

du lundi au vendredi?: 9h00-12h00 ? 13h30-17h30

"

Par ESP

Bonjour

Vivi, il vous déjà été dit de bien lire et comprendre le sujet du visiteur avant de vouloir à tout prix poster un message !

Vous polluez inutilement le forum.

Par Thebof

Qui vous a demandé d'appeler la résidence pour évoquer mon cas? Je demande des informations mais en aucun cas vous n'avez à intervenir directement dans la situation! C'est quand même à moi de m'en occuper!

J'y crois pas

Par yapasdequoi

Et que faire de ces renseignements sur le plan juridique ?

En quoi ces informations orales sont-elles fiables ?

En quoi ces informations orales peuvent-elles justifier un prélèvement de 95 euros (pas 98 !) ?

Arrêtez de polluer ce fil avec vos interventions inutiles.

Par Thebof

Le mieux quand on ne lit pas la totalité d'un sujet c'est de ne pas écrire, car là n'est pas le problème.

C'est le dernière message que je vous adresse

Par vivi2501

vous ne savez pas lire et vous comprenez ce que vous voulez !!J'ai contacté directement l'accueil téléphonique de SA RESIDENCE ETUDIANTE !!

""La Rez à Vandoeuvre Les Nancy.""

"Sont-ils donc dans le droit de me prélever ces 95??"

Par yapasdequoi

Sur un forum public, vous ne devriez pas donner de renseignements personnels trop précis. Vous ne serez jamais à l'abri des trolls.

Par vivi2501

A yapasdequoi

DES TROLLS !! , n'importe quoi !!

vous ne savez pas lire et vous comprenez ce que vous voulez !!J'ai contacté directement l'accueil téléphonique de SA RESIDENCE ETUDIANTE !!

""

Citation :
La Rez à Vandoeuvre Les Nancy.""

"

Citation :
Sont-ils donc dans le droit de me prélever ces 95??"

Par yapasdequoi

Et personne ne vous a donné l'autorisation de les appeler directement !
Surtout qu'un renseignement donné par oral n'a AUCUNE valeur juridique. (pas plus qu'un mail comme déjà dit plus haut)

Par vivi2501

J'ai voulu dénouer ce sac de n?uds !!

donc si je vous comprends bien les informations communiquées oralement sont erronées ?!! Quel est l'intérêt pour la standardiste de mentir ?
lundi je rappelle la standardiste pour lui dire que vous la traitez de menteuse !! incroyable mais vrai

Par yapasdequoi

Le sac de noeud est dans votre tête.
Comme d'habitude vous déformez mes propos parce que vous n'avez aucune notion de droit et ne comprenez pas le sujet.
Le pire c'est que vous ne rendez service à personne et dévalorisez le forum.

Par Thebof

le directeur m'a justifié par mail que les pièces justificatives seront disponible dès l'envoi du décompte de charges càd en Septembre 2022 pour moi.

Par yapasdequoi

Vous verrez à ce moment là ce qui est correct et ce qui est contestable.
Allez à la recherche du règlement intérieur d'ici là ...

Par vivi2501

le règlement intérieur d'une résidence étudiante est un document juridique

Par yapasdequoi

Puisque vous le dites

Par vivi2501

A yapasdequoi

Le règlement intérieur (ressource juridique et pédagogique)
définit les règles de fonctionnement ainsi que les droits et les obligations de chacun des membres de la communauté
éducative et des élèves, étudiants. Il présente une dimension éducative et une dimension juridique.