



Soucis avec mon bailleur

Par Oceane53

Bonjour.

Locataire depuis Mars 2021, mon bailleur n'avait pas procédé à la régularisation des charges locatives. Je lui ai donc demandé de le faire.

Ces charges comportent l'eau et la redevance ordures ménagères.

- Pour l'eau il me donne une facture qui n'est pas à mon nom en mettant juste un trait au stylo disant que telle ligne me concerne. Rien d'autre. Ni relevé justificatif, rien. Sur ce papier qu'il m'a remis, il s'agit d'une facturation pour la période Aout 2020 à Août 2021. Mais je ne suis arrivée qu'en Mars 2021. Rien d'autre.

- Pour la taxe de ramassage il met un extrait cadastral mais comme il a 5 maisons en location, je ne sais pas s'il correspond à celle que j'habite.

- Il déduit de ma provision de charges le montant de l'augmentation du loyer. Cette dernière était notée annuelle sur le bail, mais il ne m'a rien signifié à la date prévue et là déduit de ma provision de charges 6 mois de cette augmentation d'un coup. Et ajoute sur son courrier, non recommandé, juste mis dans ma boîte que maintenant le loyer sera augmenté.

- Il me demande aussi un justificatif d'entretien de la chaudière à fuel. Je ne me sers pas de cette chaudière, c'est au dessus de mes moyens. Je chauffe au bois et dispose bien de mon certificat de ramonage mais pas pour cette chaudière. Que peut il contre moi en ce cas ?

Je suis désolée de poser plusieurs questions en même temps mais là je suis un peu secouée par la façon de procéder de ce bailleur.

Pouvez vous me conseiller un peu ?

Avec tous mes remerciements

Bien sincèrement à vous (une grand mère avec peu de ressources face à un bailleur souvent très « limite »)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour l'eau :

Cette facture est-elle au nom du bailleur ? Vous devriez avoir votre propre abonnement, il est temps de vous en occuper...

À cette occasion, vous pourrez montrer cette facture au service de l'eau et vérifier que c'est bien votre compteur d'eau à votre adresse actuelle.

Avant d'y aller, relevez l'index ou prenez une photo de votre compteur d'eau.

Est-ce que vous aviez relevé l'index au compteur lors de votre état des lieux d'entrée ? C'est à compter de cet index que vous devez payer. Ce n'est pas la date qui compte.

Pour les ordures :

L'extrait cadastral doit contenir l'adresse. Il y a 5 maisons à la même adresse ? alors il faut demander au bailleur quelle est la règle de répartition entre ces maisons.

Comme la taxe est annuelle, vous ne devez payer qu'à partir du début de votre bail.

Pour la révision du loyer :

il n'y a d'augmentation qu'à compter de la date de son courrier qui la demande. C'est l'article 17-1 de la loi de 89 que vous pouvez lui recopier :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/2022-07-26/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/2022-07-26/[/url]

"Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande. "

Pour la chaudière

Vous DEVEZ la faire entretenir, même si vous ne l'utilisez pas. Il est en droit de vous demander l'attestation annuelle d'entretien. Trouvez un chauffagiste dont le tarif vous convient, sinon le bailleur pourrait vous facturer des frais élevés lors de votre départ de cette location

Pour plus d'informations, contactez l'ADIL. (c'est gratuit)

Par Oceane53

Bonjour

Merci pour votre réponse.

- Pour l'eau, la facture est au nom du propriétaire. C'est une gestion locale et la commune préfère que les compteurs restent au nom des bailleurs.

Il n'y a pas eu de relevé d'effectué lors de mon entrée dans les lieux. Les seuls relevés sont ceux effectués fin juillet 2021 et là ces derniers jours. La facture qu'il m'a remise concerne la période allant d'août 2020 à août 2021. L'abonnement donc vaut pour un an. Il y a donc six mois qui ne me concernent pas puisque je n'étais pas locataire?

- Pour l'indexation du loyer, c'était noté sur le bail, à date anniversaire donc. Mais il ne m'a pas du tout prévenu du montant ni rien. Sur le courrier remis aujourd'hui il m'annonce que le loyer sera donc indexé à partir du mois prochain. MAIS il a pris, directement les mois précédents sur ma provision de charges? Je croyais que cette révision courait à partir de la date de la demande et ne pouvait pas être rétroactive ? Est ce légal de se servir sur une provision de charges, sans même avoir prévenu du montant ni rien ?

- C'est un petit hameau et le propriétaire y a une résidence secondaire + 4 biens qu'il met en location. Pas simple d'obtenir les numéros exacts des parcelles cadastrales concernées, surtout que tout ou presque, ici, lui « appartient »?

- Merci pour le tuyau de l'ADIL? j'ai essayé de les contacter mais celui de ma région est en congés pour le moment. Je re essaierais plus tard?

- Pour la chaudière, il m'est vraiment impossible de payer un entretien pour ces temps. Je ne l'ai jamais utilisée et ne l'utiliserais jamais.

Ce qui se passe en vrai c'est que ce bailleur passe facilement au dessus des lois mais qu'aucun de ses locataires n'a jamais osé lui dire non. Et moi je l'ai fait et c'est scandaleux à ses yeux alors depuis il cherche tout ce qu'il peut ? n'a jamais demandé aucune attestation aux autres? juste à moi? Lui même serait bien en peine de fournir des justificatifs car tout est fait « au noir » sans factures? Pas simple de se faire respecter en cette situation et il me faut rester dans la loi pour ne jamais pouvoir être prise en « défaut ». Je ferais de mon mieux, mais là ce n'est pas possible pour moi.

Encore un très grand merci pour votre aide !
Bien sincèrement à vous

Par yapasdequoi

L'ADIL vous donnera des conseils similaires. Relisez bien les textes de loi.

Si vous n'avez pas l'index d'eau à l'entrée, c'est tant pis pour vous. Vous pouvez juste obtenir le recalcul de l'abonnement au prorata

Que ce bailleur soit "le chatelain" du village ne lui donne pas tous les droits et surtout pas de se servir pour obtenir la révision du loyer. La révision ne s'applique qu'à compter de sa demande, soit le mois prochain. Vous avez vérifié que l'IRL est correct ?

Pour le numéro de parcelle c'est facile : connectez vous à ce site et mettez votre adresse :

[url=https://cadastre.data.gouv.fr/map?style=ortho#5/46.9/1.7]https://cadastre.data.gouv.fr/map?style=ortho#5/46.9/1.7[/url]

Et pour la chaudière, désolée, mais soit vous prenez un chauffagiste de votre choix, sur un devis "raisonnable" soit le bailleur fera faire l'entretien lors de votre départ et vous refacturera les pannes additionnelles dues au manque d'entretien. Et il aura raison, et vous payerez au final bien plus cher.