



## Propriétaire "indélicat"

-----  
Par Skinny Nina

Bonjour,

Je rencontre à l'heure qu'il est un problème avec mon "propriétaire"

Ce dernier me loue un appartement depuis juillet 2022, sans bail (eh oui...) et sans quittance de loyer sauf les virements bancaires effectués au début de chaque mois.

Au départ, le prix du loyer était de 700€, mais deux mois plus tard il a indiqué qu'au vue de la hausse des tarifs de l'électricité, il appliquait une augmentation de 40€, soit un total de 740€

Je précise qu'aucun appartement n'est équipé de compteur électrique, seul un compteur collectif dans l'immeuble pour 8 appartements. Donc, nous ignorons tous si cette augmentation est en lien avec notre consommation, mais nous nous plions à la volonté du "bailleur"

Je passe sur le caractère agressif de ce dernier, qui à l'heure qu'il est me demande de quitter l'appartement, sans raisons (il invoque que je consomme trop d'électricité :/) et sans délais.

Récemment j'ai pu constater qu'il s'introduisait dans mon appartement en mon absence.

Ma question est de savoir quels sont mes recours.

En l'absence de bail, je pense néanmoins avoir des droits?

Je crains qu'il ne change la serrure en mon absence...

Soit dit en passant, les 8 appartements de l'immeuble exposés plein sud sont équipés de climatisation réversibles, qui hiver comme été fonctionnent à plein régime (nous sommes dans le sud de la France)...

Le propriétaire a fait en sorte que les climats soient branchées en direct sur le réseau EDF (à savoir que la consommation ne passe pas par un compteur Linky) et que par conséquent aucune facture EDF pour ses 8 climatisations ne peut lui être imputé...

Merci infiniment pour vos réponses (si possible) :)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bailleur dans la totale illégalité avec plusieurs infractions à la loi n°89-462. C'est ce qu'on appelle un "marchand de sommeil".

Votre logement est-il loué vide ou meublé ?

Vous payez en échange de la jouissance d'un logement, c'est donc un bail oral.

En vertu de l'article 3 de la loi n°89-462 [url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039369598/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039369598/[/url], vous pouvez exiger un écrit.

"Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. "

Ensuite vous pouvez exiger une quittance pour chaque paiement (cf article 21)

Les charges locatives doivent être justifiées (cf article 23) ou bien forfaitaires et sans augmentation possible en cas de location meublée (cf article 25-10)

Et la fraude à l'électricité ne vous concerne pas... mais vous pouvez la dénoncer à ENEDIS.

Consultez votre ADIL pour rédiger un courrier RAR au bailleur et ensuite saisir le tribunal pour faire valoir vos droits.

-----  
Par Skinny Nina

Merci infiniment pour cette réponse rapide et détaillée

Cela me donne du courage pour affronter cet affreux personnage qui je le précise exerce son activité de carrossier en bas de l'immeuble ou je réside: Donc harcèlement verbal à mon égard au quotidien. Dois-je déposer une main

courante?

Pour réponse à votre question: oui, le logement est bien meublé.

Question: Puis-je exiger des quittances de loyer rétroactives. Car je comprends en vous lisant que je suis en droit d'exiger un bail de location. Même au bout d'un an d'occupation?

Dernière question, s'il exige que je quitte les lieux, doit-il me faire la demande par écrit?

Quel est selon vous le délais de préavis?

Je précise qu'il n'y a eu aucun état des lieux d'entrée (en dépit de mes nombreuses demandes)

Je crains qu'il m'impute les dégâts dont j'ai pu hériter à mon arrivée: plaque de cuisson fendue, nombreuses tâches sur les murs, etc... Et me demande de le remettre en état....

Pour Enedis, je suis encore indécise. Une chose est sûre, cette escroquerie s'évaluera à environ 30K par an.

Et pour finir, nos habitations n'étant pas équipées de compteurs électriques, le bailleur est également dans l'ilégalité car revendre l'électricité, ce qu'il fait en nous demandant 40? par mois, est hors la loi.

40? sans l'abonnement je trouve cela plutôt cher pour un studio équipé d'un un cumulus et d'une plaque de cuisson...

Merci encore

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez un logement meublé. Il est donc possible de vous facturer l'électricité dans le cadre d'un forfait (somme fixe et non modifiable).

Le bailleur ne peut pas vous demander de partir. Il doit respecter l'article 25-10 de (toujours la même) loi que je vous encourage à lire - surtout le titre 1er bis qui traite des locations meublées.

Ou encore ces pages du site "service public" :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165[/url]

Le bailleur doit vous adresser le congé 3 mois avant la date anniversaire de votre entrée dans le logement, il ne peut pas vous faire partir avant.

S'il a un double des clés, je vous encourage VIVEMENT à changer le barillet de la serrure. Il n'a pas le droit d'entrer (c'est du pénal !) mais pourrait de manière illégale vous mettre à la porte. Là il risquerait la prison, mais vous seriez bien avancé sans logement ! Mieux vaut prévenir que guérir.

Consultez votre ADIL, une assistante sociale ou encore un avocat. Ne tardez pas.

-----  
Par Skinny Nina

Merci infiniment.

Je vois désormais plus clair grâce à vous!

Je peux changer la serrure, c'est légal?

Cela dit, rien ne l'empêche lui de son côté, une fois la serrure changée de faire de même hélas. Ou peut être que je me trompe...

Mais il a pas mal d'artisans dans son entourage, dont beaucoup de serruriers...

-----  
Par yapasdequoi

Non il ne peut pas rechanger la serrure tant que le logement est loué, c'est VOTRE domicile.

Code pénal :

Article 226-4

Version en vigueur depuis le 29 juillet 2023

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 3

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 6

L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.

Constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez faire changer le barillet de la serrure, et remettre l'ancien en partant. C'est parfaitement légal. Le locataire peut même être obligé de changer la serrure, s'il l'endommage et ne veut pas se faire facturer les frais à la sortie.

Si jamais il s'amuse de son côté à faire changer la serrure sans votre permission, ce sera un délit qui vous permettra de déposer plainte. Entrer chez vous sans votre permission, ou vous empêcher d'accéder à votre domicile est passible de prison ferme.

Je vous conseille vivement de garder en lieu sûr (par exemple chez un ami) les preuves du paiement de votre loyer. Si vous faites des virements, indiquez "loyer" dans l'intitulé, si c'est un chèque écrivez au dos que c'est pour le règlement du loyer et notez le numéro du chèque.

Sans le cas extrême où cet individu déplaisant essayait de vous mettre à la porte, vous auriez de quoi étayer un dépôt de plainte. La police peut même intervenir pour vous faire ouvrir votre domicile.

L'ADIL vous fournira gratuitement des conseils, ne vous en privez pas.

L'idéal serait bien sûr de trouver un autre logement.

-----  
Par Skinny Nina

Merci beaucoup

Je cherche effectivement un autre logement la situation est trop anxiogène et le harcèlement quasi quotidien. Je retiens votre conseil de changer le barillet, car je comprends que je ne suis pas dans l'illégalité