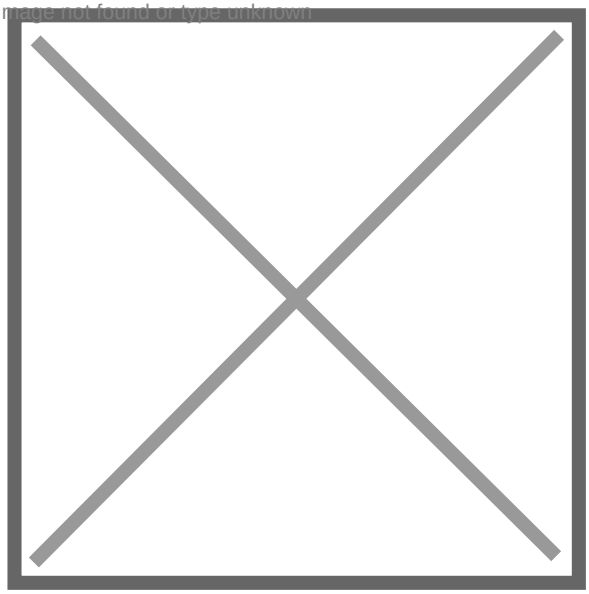
Image not found or type unknown



Occupant sans titre ni droit

Par **maryse30300**, le **01/07/2011** à **10:11**

Bonjour,
locataire d'une maison depuis lle 01/03/1991 avec bail écrit.
Aucun incident de quelque nature que ce soit avec mon propriétaire et relations de confiance et de respect mutuel.
28/08/2008 réception d'une lettre recommandée avec AR : objet : congé aux fins de vente.
Aucune vente ne se réalisant au cours des mois qui ont suivi, nous avons passé un accord oral m'autorisant à continuer la location car il a décidé de suspendre temporairement la mise en vente de son bien), donc j'ai continué le paiements des loyers et indexation annuelle. (prochaine augmentation le 01/07/2011).
Hors moi, je pensais que j'avais le statut de locataire !
Mais aujourd'hui, mon propriétaire m'informe que je ne suis qu'une occupante sans droit ni titre et que ce ne sont pas des loyers que je lui verse mais des indemnités d'occupation depuis 3 ans !
Je n'ai jamais été informé de ce statut dont j'ignorais même l'existence !
-J'ai très peur car je perçois toujours l'alloc.logement. Suis je dans l'illégalité auprès de la CAF ?
- mon propriétaire n'aurait t-il pas du m'avertir de ce statut puisque qu'il ne m'a pas établi de bail écrit ?
-Quels sont mes droits et mes recours ? après 20 années de location et une situation basée sur la confiance (du moins le croyais-je)
Je suis en invalidité totale souffrant d'une pathologie lourde m'imposant plusieurs hospitalisations par an, je vis seule avec mon fils de 20 ans étudiant, Cette situation que je ne comprends pas me panique et me stresse énormément. Pouvez-vous m'aidez s'il vous plait, c'est urgent. Je vous remercie d'avance

Par **mimi493**, le **01/07/2011** à **11:56**

Avez-vous des quittances de loyer pour les mois payés après la fin du préavis ?

Par **maryse30300**, le **02/07/2011** à **11:37**

Bonjour, je vous remercie de me répondre aussi vite.
Je n'ai pas de quittance car je paie mon loyer par chèque établi à son nom.
Mais il me dit que ce n'est des loyers mais des indemnités pour mon occupation abusive. Il m'a d'ailleurs encore augmenté ce jour le 1 er juillet. Il a eu une attitude (verbale) très agressive envers moi toute la semaine. Je suis épuisée et de dois être de nouveau hospitalisée sur LYON pour traitement intensif le 20 juillet, puis le 17 aôut, etun peu plus tard le 10 octobre pour plusieurs jours.
Merci infiniment pour votre soutien et vos réponses. Bien cordialement

Par **mimi493**, le **02/07/2011** à **12:08**

Si pas de quittance et que le bail est fini, ce ne sont pas des loyers, mais une indemnité d'occupation. Il vous en a averti lors de l'envoi du congé (vous saviez être déchu du titre de locataire en fin de bail). Le bail s'est donc terminé le 1er mars 2009.

Il ne reste qu'à examiner avec précision le congé (son formalisme est très strict, et un truc qui manque et c'est la nullité)

Mais que fournissez-vous à la CAF tous les ans comme quittance de loyer depuis la fin de votre bail ?
Par contre, puisque le bail est fini, l'augmentation annuel contractuel ne s'applique plus

[citation]locataire d'une maison depuis lle 01/03/1991 avec bail écrit.
et
qu'il ne m'a pas établi de bail écrit [/citation] faut savoir, vous avez un bail écrit ou non ?

Par **maryse30300**, le **02/07/2011** à **12:25**

Oui je comprend ce que vous me dîtes mais c'est d'un commun accord que je suis restée car ça l'arrangeait (il ne voulait plus vendre car il ne voulait pas donner aux impôts la somme qu'il trouvait exorbitante. Je précise que c'est une maison qu'il vient d'hériter de sa mère). et comme cette maison est dans un état lamentable, non conforme sur plusieurs points (électricité qui date des années 1940...) donc plutôt que de la laisser fermée encore quelques années pour attendre de ne plus avoir de frais, il m'a dit que puisque cela nous arrangeait tous les deux, il n'y avait aucun problème à ce que je continue à la louer. J'avais totalement confiance

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **maryse30300**, le **02/07/2011** à **12:28**

Je précise que je viens juste d'apprendre qu'il envoie toujours l'attestation demandée par la CAF chaque année voilà pour je touche toujours mon allocation logement. Cela change t'il quelque chose ?
et non, il ne m'a pas refait de bail depuis ces 3 dernières années

Par **mimi493**, le **02/07/2011** à **12:32**

Je ne sais pas.
Si on peut prouver que vous payez des loyers et non des indemnités d'occupation, vous avez un bail oral en cours
Demandez lui, innocemment, l'air de rien, une quittance de loyer pour juillet, dites que vous en avez besoin pour votre pension d'invalidité (soyez convaincant, sans insister, vraiment l'air de rien)

Par **maryse30300**, le **02/07/2011** à **13:18**

Merci, je vais suivre votre conseil, je vous tiens au courant de la suite.
Je vous souhaite un excellent week-end.

Par **maryse30300**, le **02/07/2011** à **14:04**

Re-bonjour, je viens d'appeler mon propriétaire qui accepte de me faire la quittance de loyer pour le mois de juillet mais il m'informe qu'elle sera accompagnée d'une lettre faîte par son conseiller stipulant que c'était bien avec son accord que j'étais dans les lieux mais avec la mention écrite "indemnisation pour "occupation.
Je n'y comprend plus rien ! quittance de loyer, déclaration annuelle de leur part auprès de la CAF et pourtant occupante sans titre ni droit ???
La CAF va t'elle me demander de rembourser les sommes dues depuis 01/03/2009 ?

Par **mimi493**, le **02/07/2011** à **15:55**

Attendez de voir ce que vous recevrez

Par **maryse30300**, le **02/07/2011** à **19:20**

He bien il n'aura pas fallu longtemps pour connaître la suite :

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

mon propriétaire à déposé dans ma boîte aux lettres non pas une quittance comme il m'avait dit mais seulement un reçu où figure mon nom, mon adresse, le montant suivi de la phrase suivante : somme représentant l'indemnité du mois de JUIN 2011 pour l'occupation de la villa.
Ce reçu est bien entendu signé
Ce reçu étant accompagné d'une lettre dans laquelle est stipulée que suite à la non réalisation de son bien, d'un accord avec moi il acceptait de me laisser y habiter moyennant une indemnité de compensation.
Hors lors de notre accord il n'a jamais employé ce terme mais bien de continuer la location normalement. Je suis désespérée et très malheureuse au bout de tant d'années qu'il mente mais surtout qu'il manque à sa parole. Je sais bien que je suis certainement ridicule mais jamais je n'aurais cru qu'il me fasse ça ! je croyais que nous avions le même sens de la parole. Comment ai-je pu le laisser me mettre dans une situation pareille !!!que fais-je faire maintenant ?
A t-il averti la caf lors des déclarations annuelles ? je n'arrive pas à comprendre et j'en suis malade encore plus). C'est moche d'abuser d'une personne en situation de faiblesse morale et physique. Quel est son intérêt ?

Par **mimi493**, le **02/07/2011** à **19:26**

En fait, il ne fait que respecter le congé qu'il vous a envoyé.
Le bail est terminé depuis la fin du préavis.

Mais vous ne devez pas non plus paniquer, vous n'êtes pas expulsable comme ça. En fait, je trouve qu'il se conduit pas si mal, en vous ayant fait ce papier, qui prouve que vous n'occupez pas illégalement ce bien. Il a en fait formalisé par écrit, l'accord oral que vous aviez. Je le trouve, au contraire, très honnête et de parole.

Quant à la CAF, il donne les papiers, à lui de se débrouiller par la suite, vous de votre coté, vous payez bien la somme tous les mois en contrepartie de votre logement.

Du calme. Maintenant, essayez de voir avec lui, calmement, s'il accepte de resigner un bail. Expliquez lui vos craintes, demandez-lui ce qui va se passer, ce qu'il compte faire

Par **maryse30300**, le **02/07/2011** à **21:38**

En fait la lettre qu'il m'a jointe faisait suite à celle que lui demandais de signer afin que nous terminions cette histoire à l'amiable pour que je puisse partir avec l'esprit tranquille (ce terme d'occupante sans droit ni titre me perturbant énormément)et conformément à l'engagement verbal et sur l'honneur que nous avions eu. Voici le contenu de ma lettre qui retranscrit exactement la situation quand il n'a plus été disposé à vendre et ou il n'a jamais été employé le terme occupant sans titre ni droit.

-Je soussigné, M. C....., propriétaire du logement situé 24... 30...B, avoir loué à Mme M. L.... le 01/03/1991 avec un bail écrit.
Je déclare l'avoir informée par LR avec AR le 28/08/2008 que je lui donnais congé aux fins de vente du logement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Suite à la non vente de mon bien dans les mois qui ont suivi , je certifie avoir passé un accord verbal avec ma locataire pour continuer la location du logement aux mêmes conditions que dans son bail établi auparavant.
Mme M. L....s'est engagée sur l'honneur à respecter les visites pour les potentiels acheteurs et à quitter le logement sans aucun problème si je décidais à nouveau une mise en vente de mon bien, dès la réception d'un courrier recommandé l'en avertissant.
Je reconnais également avoir reçu de sa part tous les loyers dus augmentés chaque année de l'indexation, jusqu'à ce jour le 01/07/2011 et n'avoir jamais eu le moindre incident avec ma locataire ces 20 dernières années.
Attestation établi d'un commun accord avec ma locataire Mme L...
date, signature du bailleur, signature de la locataire

Voilà ça c'est la lettre amiable que je lui ai proposé en espérant mettre fin à ce litige. Sur le moment, après lecture, il a convenu que c'était correct et qu'il signerai chez lui.

Après avoir vu son conseiller, voici le contenu de la sienne :

Je soussigné M.C....protpriétaire bla, bla,bla avoir rédigé un bail de location à M.....
Ma locataire a été informée par LR avec AR (motifs ci dessus)
Suite à la non réalisation de mon bien, Mme M.L..d'un commun accord avec moi-même a continuer a habiter le logement moyennant une indemnité d'occupation.
Mme L.. s'est engagée à respecter les droits de visite des potentiels acheteurs et à quitter.....(termes identiques aux miens)
Je reconnais avoir perçu de sa part tous les loyers dus, augmentés de l'indexation annuelle du 01/0/1991 au 28/02/2009 ainsi que les indemnités d'occupation du 01/03/2009 à ce jour le 01/07/2011 et ce sans aucun incident de paiement.
Attestation fournie à sa demande
M....

Voilà vous savez vraiment l'histoire de A à Z sauf dernier élément peut-être important : le logement étant non conforme suite à l'avis d'une visiteuse de l'ANA qui a constaté la dangerosité des volets qui ne tenaient pas, l'électricité qui datait des année 40, pas d'aération dans salle de bain donc moisissures,etc.. il est en train enfin de faire de gros travaux pour pouvoir 1) soit re louer, soit la vendre. La seule proposition qu'il avait eu il était question de la démolir pour faire un petit immeuble.
Je vous remercie pour votre patience et vous souhaite une excellente soirée.
Bien cordialement, Maryse

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés