



Demande de fsl refusé menace du propriétaire

Par **delphinelf**, le **15/08/2011** à **16:53**

Bonjour,

je vous demande conseil suite au menace de mon propriétaire de nous expulsé.

en effet, nous avons emmenagé en juin 2011 dans notre nouveau logement. nous avons fait une demande de FSL auprès d'une assistante sociale pour le premier loyer, le dépôt de garantie et les frais d'agence.

le samedi 13 aout 2011 nous avons reçu un appel téléphonique de notre propriétaire nous menaçant de nous expulsé car notre demande de FSL a été rejeté. il nous dit également que nous n'avons pas payer les loyer depuis notre arrivé ce qui est faux étant donné qu'il recoit l'apl et que nous complétons par virement bancaire.

il nous menace de venir avec l'un de ses amis pour nous " virer" et que nous devons "prendre nos clic et nos clac" comme il dit.

nous lui avons dit que nous n'avions pas encore reçu la lettre. nous l'avons eu dans la boîte à lettre quand nous sommes rentrer le jour de son appel.

nous ne savons pas ce que nous pouvons faire, alors que nous n'avons aucun tord.

merci de votre réponse car lorsque mon mari n'est pas là j'ai peur que mon propriétaire vienne chez moi et force la porte.

cordialement

Par **chris_ldv**, le **16/08/2011** à **10:15**

Bonjour,

Si la réponse négative du Fonds de Solidarité Logement (FSL) signifie que l'intégralité de la prestation FSL a été refusée alors :

- o le 1er loyer versé n'a pas été versé au bailleur
- o le dépôt de garantie n'a pas été versé au bailleur
- o la commission n'a pas été versée à l'agence immobilière

Si le bailleur ne dispose pas du dépôt de garantie alors il est fort probable (en fonction de la manière dont le bail est rédigé) que le contrat de location soit nul: on parle de condition suspensive du contrat de bail subordonnée au versement du dépôt de garantie.

Concernant le paiement du loyer le versement de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) se fait normalement de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) vers le locataire et pas vers le bailleur sauf si:

- o le bailleur est d'accord (c'est très rare car cela complique la vérification du paiement du loyer et la CAF verse généralement les fonds de l'APL avec un mois de décalage, minimum)
- o le bailleur fait une demande expresse à la CAF pour le versement de l'APL lorsque le locataire est en impayé de loyer

Donc à moins que le bailleur vous ai donné son accord écrit formel ce n'est pas à vous de compléter le versement supposé des APL par la CAF par le solde du loyer: vous devez payer la totalité du loyer au plus tard à l'échéance figurant sur la bail.

Lorsque vous écrivez "*nous n'avons aucun tort.*" j'espère que vous réalisez que ce n'est (sauf cas décrit ci dessus, à priori très peu plausible) pas le cas.

D'un point de vue juridique stricte le propriétaire du logement n'a pas le droit de vous expulser ... mais vous n'avez pas le droit d'être dans les lieux si le bail prévoit que le versement du dépôt de garantie est nécessaire pour que le bail soit valide.

D'un point de vue pratique aucun des éléments que vous avez communiqué ne plaide en faveur de votre bonne foi aux yeux du bailleur.

Mes conseils:

- 1) renseignez vous très rapidement (dès aujourd'hui) si nécessaire en vous rendant à la CAF pour connaître le montant exact des sommes versées par la CAF au bailleur.
- 2) versez immédiatement au bailleur (et à l'agence immobilière) toutes les sommes que vous leur devez (dépôt de garantie et part de TOUS les loyers non reçus par le bailleur + commission de l'agence immobilière).

Cordialement,

Par **mimi493**, le **16/08/2011 à 15:13**

[citation]Si le bailleur ne dispose pas du dépôt de garantie alors il est fort probable (en

fonction de la manière dont le bail est rédigé) que le contrat de location soit nul: on parle de condition suspensive du contrat de bail subordonnée au versement du dépôt de garantie.
[/citation] non, c'est un défaut de paiement assimilé à celui du loyer, donc procédure avec commandement de payer et tribunal en vue de l'application de la clause résolutoire
Une telle clause dans un bail serait nulle d'office (article 24 de la loi de 89)

[citation]Concernant le paiement du loyer le versement de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) se fait normalement de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) vers le locataire et pas vers le bailleur[/citation] Ah non. L'APL est obligatoirement versée au bailleur directement ou à l'organisme de crédit.

C'est l'aide au logement qui est versé au locataire.

Auparavant seul le locataire pouvait décider qu'elle était versée au bailleur directement (et le bailleur ne pouvait refuser). Mais les bailleurs ont fait pression pour un changement de la loi et désormais, ils peuvent exiger aussi, sans l'accord du locataire et d'expérience, ils le font extrêmement souvent et ce dès l'attestation pour que le locataire reçoive l'aide.

Manifestement, dans le cas présent, soit il s'agit d'un logement conventionné (APL) soit de l'aide au logement où le bailleur reçoit l'aide au logement directement quelle que soit la personne à l'origine de la demande.

Sur le fond, ils sont évidemment, en tort. Le bailleur lui n'a aucun droit de les menacer ainsi de commettre un acte illégal (c'est une menace constitutive d'un délit) mais peut commencer la procédure en vue d'application de la clause résolutoire.