



Location au noir le contrat ne venant pas

Par **Maylaura**, le **16/10/2015** à **18:31**

Bonjour,

Je me suis inscrite sur le forum pour comprendre certaines choses et avoir des conseils.

Ça fait dix jours que j'occupe un appartement que je me suis trouvée par le biais d'amis. Je ne m'y connais en rien... et puis je n'ai pas vraiment eu le choix et donc je ne me suis pas trop posé de questions car c'était soit ça soit me retrouver à la rue.

Le proprio m'a dit que je payais 700 € pour me rendre compte le jour même que je devrais aussi payer les charges 100 € pour l'électricité et prendre une assurance location. J'ai pris une assurance qui coûte 20 €. Ce qui fait un total de 820 €. On s'est convenu que je lui versais 400 € car c'est tout ce que je pouvais avancer en attendant de régulariser ma situation.

Suite à une altercation entre le proprio et moi qui n'a pas du tout apprécié mon franc parler et me parlait comme à une moins que rien, pour me faire taire, il fait miroiter le fait que je pouvais m'en aller. J'ai commencé à me douter et comprendre ce qu'il me disait que je ne devais pas dire au proprio de l'immeuble que je louais son appartement.

Nous avons passés un accord oral et donc que c'était légal. Je lui ai demandé de me fournir une facture qui disait que j'ai payé tant pour que je le paie. Je n'ai rien payé encore car je veux une facture. Je ne sais pas s'il déclare ces paiements aux impôts. Il m'a donné son numéro de compte pour le régler. Une collègue de travail à qui je me suis confiée conclut que c'est une location non déclarée. Je ne veux pas avoir d'ennuis avec la loi. Et lui qui se dit être juste, je me demande bien s'il l'est vraiment. Je suis assez remontée après ces personnes.

Je pense qu'ils sont dans l'illégalité et moi aussi cette fois-ci puisque j'ai de sérieux doutes maintenant. En même temps il louait l'appartement à une autre jeune fille avant moi dont les parents payaient le logement.

Par **cocotte1003**, le 17/10/2015 à 00:37

Bonjour, avez vous signé un bail ? Si oui pour une location meublée ou non meublée ? Le fait que le bailleur ne fasse pas sa déclaration aux impôts ne vous concerne pas, cordialement

Par **moisse**, le 17/10/2015 à 09:49

Bonjour,

Vu la situation présentée, le supputé bailleur voulant dissimuler la location aux propriétaires des lieux, on est donc en présence de sous-location.

Mais bon les explications son très confuses, dans le monde de @maylaura tout le monde est le "proprio", le bailleur, les propriétaire de l'immeuble..

Par **Tisuisse**, le 17/10/2015 à 10:02

Bonjour Maylaura,

Vois donc, avec tes voisins, s'il y a un syndic qui gère cet immeuble puis adresse toi à ce syndic pour connaître le nom du propriétaire réel de cet appartement. Si la personne qui te loue cet appartement n'est pas le propriétaire, tu es en présence d'une sous-location. Dans ce cas, tu pourrais demander au propriétaire de n'avoir à faire qu'à lui et de te faire un bail. Bien entendu, ce propriétaire va devoir résilier le bail souscrit avec son locataire en titre au motif qu'il sous-loue, sans son autorisation, le logement.

Tu peux aussi faire un courrier au Service des Impôts ou à la Brigade Financière. Ils feront une enquête et si celui qui te loue est hors la loi, ils lui feront un redressement fiscal qui pourrait lui coûter très cher.

Par **Maylaura**, le 17/10/2015 à 10:53

Bonjour tout le monde, a lire les premiers commentaires je me rends compte en effet que ce n'est pas vraiment très clair mon histoire...

- cocotte 1003... Si ça me regarde

Bonjour Tisuisse,

Tout d'abord merci d'avoir pris le temps de me lire et surtout de me répondre.

Il y a un syndicat car j'ai mené ma petite enquête. Celui qui me loue l appartement est le propriétaire. Apparemment, il a dit que j'étais une amie qu'ils hébergeaient sa femme et lui. Donc ils ignorent que je loue ainsi que la locataire qui m'a precedee.

Je vais faire un courrier à la brigade des finances.

Merci Tisuisse pour vos précieux conseils.

Par **jibi7**, le 17/10/2015 à 11:01

Si ce gars vous a demandé de virer sur son compte cela m'étonnerait qu'il pense dissimuler aux impôts! ou alors c'est pas malin!
la dénonciation aux impôts etc vous amenera de toutes manières a vous retrouver dans la rue si votre bail n'est pas legal etc..
si vous avez les moyens d'assumer n'hésitez pas!

Par **Lag0**, le 17/10/2015 à 11:14

Bonjour Maylaura,

[citation]Celui qui me loue l appartement est le propriétaire. Apparemment, il a dit que j'étais une amie qu'ils hébergeaient sa femme et lui. Donc ils ignorent que je loue ainsi que la locataire qui m'a précédée. [/citation]

Dans l'état actuel des lois en France, un propriétaire est libre de louer son logement sans avoir à l'indiquer à personne et pas plus au syndic qu'au syndicat !

Et pour ce qui est de sa déclaration fiscale, je rejoins ce qui vous a été dit plus haut, même si, effectivement, ce bailleur ne déclarait pas ses revenus fonciers, ce n'est pas votre problème car cela ne vous cause aucun préjudice à vous, locataire.

Et comme le dit jibi7, un bailleur qui demande à être payé par virement serait très mal inspiré de ne pas déclarer ses revenus. Quand on veut dissimuler des revenus, on se fait payer en espèces...

Par **Maylaura**, le 17/10/2015 à 12:03

Bonjour,

Donc si je comprends bien, il a le droit de me louer son appartement sans bail.

Et pour ma part, j'ai le droit d'exiger une quittance de loyer même sans bail ?

Vous vous y connaissez mieux que moi, et puis je m'en fiche qu'il soit en règle ou pas avec le fisc. Je ne veux pas avoir de problème c'est tout ! vu que j'ai occupé l'appart j'ai pas envie d'avoir une amende parce-que justement je n'ai rien dit !

Par **cocotte1003**, le 17/10/2015 à 12:33

bonjour, vous n'aurez aucun problème avec le fisc. vous payez votre loyer par virement bancaire et demandez une quittance de loyer que le bailleur doit obligatoirement vous remettre. si vous n'avez pas de bail écrit c'est pas grave puisque vous aurez un loyer, vous aurez un bail oral. Bail écrit ou oral = memes conditions. par contre n'oubliez pas l'état des lieux d'entrée sinon il pourra à votre départ vous demander de financer toutes les dégradations. faites un état des lieux en notant tous les problèmes et faites le lui parvenir par LRAR en lui demandant de bien vouloir annoter ses remarques. surtout gardez bien une copie de votre lettre, cordialement

Par Maylaura, le 17/10/2015 à 13:48

Bonjour cocotte1003 je suis rassurée. Merci.

L'état des lieux s'est fait oralement rien n'a été rédigé. La peinture était déjà écaillée. La locataire avant moi pourra en témoigner et puis j'ai pris des photos à mon entrée puis, je ne connais pas leur adresse donc pas possible d'envoyer par LRAR. Ca ne fait pas longtemps que j'y suis.

Ils m'ont dit de leur remettre les clés sauf qu'ils ne seront pas là quand je quitterais l'appartement puisque je serais dans une autre région pendant les vacances. Lorsqu'ils seront sur les lieux une semaine après je ne serais pas présente. Je leur ai suggéré que j'enverrais les clés par la poste.

Ils m'ont dit qu'on s'en tenait à ça, que je leur rendais les clés, que je paie le temps que j'ai occupé les lieux plus la facture d'électricité.

Je vais essayer de trouver leur adresse.

Les mails que nous échangeons peuvent constituer de preuves ? A ma connaissance, rien n'est dégradé.

C'est un vrai casse tête :(

Y a t-il possibilité de faire intervenir un agent pour qu'il fasse l'état des lieux ? Comme un agent de la mairie ?