



Loyer très cher et proprio arnaqueur

Par **Mega74**, le **15/09/2018** à **16:31**

Bonjour,

J'ai un problème avec mon propriétaire.

Je vis dans un F3 non meublé, le propriétaire ne m'a pas fait de bail car je n'avais pas de garant mais Monsieur me dit que tout est déclaré sauf qu'il ne prend que du liquide. Le premier problème, c'est que le loyer est cher, nous sommes situés dans un quartier et tous les habitants de mon immeuble ne payent pas 750 € de loyer. Ils m'ont dit cela était trop cher pour où nous sommes situés. Mon voisin, qui est en location aussi avec le même propriétaire, paye 600 € de loyer alors que nous avons le même appartement et puis il n'y a pas si longtemps, ce propriétaire nous a fait payer une facture d'électricité, au début de notre entrée. Nous n'avons jamais eu de logement, nous sommes un couple jeune et, comme je disais, nous l'avons payée bien-sûr. Quelques temps après, il nous a redonné une autre facture d'électricité, nous avons donc appelé ERDF qui nous a dit que la facture qui nous avait ramenée était de la date où nous étions dans l'appartement ce qui veut dire que les factures n'étaient pas de nous. Donc, nous avons dit au propriétaire que s'il ne la payait pas, nous ne payerons pas le loyer.

Ma question : a-t'il le droit de mettre lui même un loyer élevé ?
et de savoir comment avoir une preuve que tout est déclaré ? Car j'ai des quittances de loyer en papier mais c'est pas une grande preuve vu que c'est écrit à la main et que je peux le faire moi même.

Merci de me répondre et désolé des fautes car je ne peux pas relire mon msg car cela bug.

Par **morobar**, le **15/09/2018** à **21:14**

Bonjour,

Il a le droit de fixer le loyer, mais pas le droit de vous réclamer un centime pour l'électricité. Vous bénéficiez d'un bail (non écrit) mais réel d'un logement non meublé, et vous devez directement avoir votre comptage d'électricité avec un contrat à votre nom.

QUE votre propriétaire déclare les revenus ne vous regarde pas, il n'y a pas d'autre déclaration à faire, sauf si vous avez déposé un dossier à la CAF en vue de bénéficier d'une aide au logement.

Dans ces conditions vous avez intérêt à aller voir une assistante sociale à la CCAS de votre mairie, qui saura vous indiquer les démarches à suivre.

Par **Visiteur**, le **15/09/2018** à **22:33**

Bonjour

Bail ou pas, faites vous respecter.

Par exemple en cas d'augmentation du loyer, celle ci ne doit pas dépasser l'IRL.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>

Encore faudrait-il que vous acceptiez cette augmentation, car un bail verbal la rend impossible !

Attention, si les charges locatives ne sont pas concernées par cet indice, le bailleur ne peut pas pour autant fixer le montant des charges arbitrairement ou les augmenter de manière significative. Ne payez pas plus que vous ne devriez !

Par **Lag0**, le **16/09/2018** à **18:34**

[citation]Par exemple en cas d'augmentation du loyer, celle ci ne doit pas dépasser l'IRL.
[/citation]

Bonjour Pragma,

Sans bail écrit, aucune augmentation de loyer n'est possible !

Par **Visiteur**, le **16/09/2018** à **22:07**

Juridiquement, chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme", selon l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989... Réfléchissez !

Par **Lag0**, le **22/09/2018** à **09:32**

Bonjour,

Lorsqu'un bail écrit est rédigé après coup pour palier à un bail verbal, sauf accord des parties, il ne peut comporter que les clauses obligatoires fixées par la loi. La clause d'indexation des loyers n'en fait pas partie...

En cas de controverse sur la teneur du bail écrit à rédiger, chaque partie peut saisir le juge d'instance et c'est lui qui décide du contenu. Dans la presque totalité des cas, il décide en faveur du locataire...

Par **Tisuisse**, le **22/09/2018** à **09:53**

Bonjour,

Si vous avez de doutes sur le fait que votre propriétaire déclare ou non la location, rien ne vous interdit de vous rendre à votre centre des impôts pour poser la question. S'il y a fraude de ce côté, croyez moi, ils agiront et très vite.

Pour le reste, vois l'ADIL mais en attendant, je confirme, un propriétaire d'un logement vide, n'a pas le droit de faire payer l'électricité, vous devez pouvoir faire mettre un compteur à votre nom et choisir votre fournisseur d'énergie. Votre ADIL vous confirmera ce point.