



## Propriétaire menaçant...

Par **mikemayol**, le **27/02/2013** à **12:58**

Bonjour,

Je vis dans un appartement dont j'ai quelques soucis de loyer ces derniers temps, je tente de régulariser cette dette de mon mieux mais le proprio m'a adressé une lettre que je souhaite vous faire partager:

Le paiement du loyer s'effectue d'avance le mois en cours entre le 1er et le 15

Toute personne dont le délai de retard cumulé excédant 3 mois au 28 février 2013 et il n'a pas été exigé de tierce personne cautionnaire se verra suspendre ses fournitures "provisions sur charges."

Sauf présentation d'un motif sérieux:

-Justificatif de licenciement...

-A défaut de parvenir à un emploi, nous vous invitons à démarcher les différents organismes d'aides sociales de la commune ou autre.

-Présentation d'un dossier de demande d'aides sociales signé par l'organisme en question avec présentation d'un échéancier de paiement.

voilà une partie de la lettre qui m'a été adressé la suite parle aussi d'une menace d'informer la caf du fait que je profite de l'APL alors qu'il a tout bonnement profité du fait que je lui dise que je suis à découvert et que je perçois l'Apl directement sur mon compte...

J'aimerais savoir si il est vraiment en droit de faire tout cela et que puis je faire au cas ou il

exécute ses menaces?

Merci d'avance

Par **amajuris**, le **27/02/2013 à 13:13**

bjr,

un bailleur est en droit d'exiger d'être payé dans les conditions figurant dans le bail de location tout en respectant la loi de 1989 sur les rapports locatifs.

un bailleur n'a aucune obligation de faire crédit.

il peut demander au tribunal de rendre une ordonnance d'injonction de payer.

je vous conseille de négocier avec votre bailleur.

cdt

Par **mikemayol**, le **27/02/2013 à 13:20**

je comprend bien au niveau de l'exigence de paiement mais qu'en est il des moyens qu'il veut utiliser?

Par **Lag0**, le **27/02/2013 à 13:22**

Bonjour,

[citation]se verra suspendre ses fournitures "provisions sur charges[/citation]

Si c'est cela, les moyens en question, cette phrase n'a aucun sens, il est donc difficile de répondre !

Par **mikemayol**, le **27/02/2013 à 14:12**

je n'ai fais que recopier mot pour mot l'extrait de la lettre mais le connaissant il parlait évidemment de couper l'eau, l'électricité vu que ceci est compris dans le loyer donc la question est est il en droit de faire pression de cette manière?

Par **Lag0**, le **27/02/2013 à 14:56**

C'est de plus en plus incompréhensible !

Si les charges sont comprises dans le loyer, cela signifie donc que vous avez une location meublée avec des charges forfaitaires. Il n'y a donc pas de provisions sur charges (terme utilisé dans la lettre !).

Votre situation n'est pas claire, votre bailleur ne semble pas sérieux !!!

Par **mikemayol**, le **27/02/2013** à **22:51**

appartement non meublé avec toutes charge comprise (eau, électricité, chauffage) mais cela ne répond pas à mon probleme

Par **Lag0**, le **28/02/2013** à **07:42**

En location vide, il est interdit d'avoir des charges forfaitaires, ce que l'on appel "charges comprises".

En vide, les charges doivent obligatoirement être au réel !

Votre bail n'est pas légal !

Par **mikemayol**, le **28/02/2013** à **08:18**

Qu'est ce que vous appelez "charges au réel" ?

Par **Lag0**, le **28/02/2013** à **09:27**

En location vide, vous ne devez payer que ce que vous consommez réellement.

En règle générale, vous versez chaque mois des provisions pour charges (une avance en quelque sorte) et une fois par an, le bailleur procède à la régularisation des charges, c'est à dire qu'il fait le bilan de toutes les charges qu'il a réellement payé pour vous et il compare avec la somme des provisions versées. Si vous avez trop versé, il vous rend de l'argent, si vous n'avez pas assez versé, il vous en redemande en plus.

Alors qu'avec le principe des charges forfaitaires (ce que l'on nomme loyer charges comprises) ce qui n'est possible qu'en meublé, vous payez chaque mois, dans le loyer, un forfait de charges. Ce forfait est censé couvrir les charges, mais il ne peut pas être réajusté en fonction du réel. Si vous consommez moins, tant pis pour vous, si vous consommez plus, tant pis pour le bailleur.

Par **mikemayol**, le **28/02/2013** à **09:57**

Et pour tout vous dire je paye 310+90 cela fait plus de 3 ans et jamais il ne m'a demander de régulariser un surplus

Un propriétaire en charge comprise ou non est il en son bon droit de couper l'eau ou l'électricité? Que faire si il le fait?

Sachant que dans mon cas je ne peux avoir l'accès au panneau des compteurs il le ferme à clé, d'ailleurs sur ce point l'intégralité des compteur de chaque appartement est lié c'est à dire

que si il y a surconsommation c'est l'intégralité des appartements qui se retrouve sans électricité le temps que le proprio (si il est là) vienne remettre les plomb!

Par **Lag0**, le **28/02/2013** à **11:08**

De toute façon, la revente d'électricité est interdite pour un particulier, idem pour le gaz (mais possible pour l'eau).

C'est le locataire qui doit avoir ses propres abonnements chez le fournisseur de son choix. Donc une fois encore, votre bailleur est dans l'illégalité.

Il n'y a qu'en meublé et sous le régime des charges forfaitaires que le locataire peut ne pas avoir les abonnements à son nom.

Sinon, non, le bailleur ne peut pas de lui-même vous supprimer les fournitures, il faudrait une décision judiciaire pour cela.

Par **mikemayol**, le **28/02/2013** à **11:23**

Donc si je comprend bien je serais dans mon droit de contacter la police si il en venait là voir de contacter les service compétent pour qu'ils viennent visiter l'immeuble quitte à interdire mon propriétaire de louer

Par **Lisab**, le **07/03/2013** à **22:21**

**bonjour**

Et si tu payais ton loyer ?

Par **brigitte carre**, le **11/03/2013** à **13:14**

**bonjour**

Je suis d'accord avec Lisab, car le temps que vous ne payez pas votre loyer (si le propriétaire il a un prêt sur la location à la banque par ex) c'est lui qui paie pour vous. Est que vous pensé que c'est normal ? S'il n'a pas non plus l'argent.....pour vous ? Vous pensez quoi ?

Bon courage!

Par **felisso**, le **19/03/2013** à **15:14**

**bonjour**

je suis propriétaire et je mets à la location des biens , comme tous bailleurs nous préférons des arrangements à l'amiable je pense qu'avec une bonne discussion avec ton proprio tout

peut s'arranger tu peux faire un échéancier et négocier il est vrai qu'il est en tort mais toi aussi soit compréhensible et lui le sera une bonne volonté de tout les 2 et s'arrangera courage

Par **amel31**, le **11/05/2013** à **13:11**

bonjour j'ai un peut le meme soucis que toi sauf que je nai un retard de loyer que de 11 jour alors que je lui avait prevenu du retard et ke je lui avait affirmer que mon loyer au plus tard sera payer le 15 de ce mois ci elle sais permise de me faire des menaces par telephone , me rammener ses parent a mon domicile a 22h et a contacter ma garante je suis malheureusement aussi a la recherche de réponse et de solution sachant que mon loyer sera payer le 15 mais je n'accepte en aucun cas ses menaces et je voulais savoir se que je pouvais faire pour y remédier  
je te souhaite bon courage et espère que tu trouvera des solutions