



Mon propriétaire vole mes apls

Par **dibisa**, le **12/01/2009** à **00:21**

bonjour à tous,

J'ai un conflit avec mon propriétaire, depuis 16 ans que je suis rentrer dans cet maison il n'a jamais voulu me faire de bail. Depuis notre rentrée nous avons fait virée les apl au propriétaire est a chaque fois que les apl augmenter celui ci augmenter sont loyer par rapport à l'augmentation de l'apl. Malgré plusieurs remarque lui signifiant que l'augmentation des apl me revenait celui ci a tout garder. Je suis aller a la caf pour leur signaler que mon propriétaire garder les apl et qu'ils ne me reverser pas l'excédant par rapport au loyer. La caf lui envoya une lettre lui signifiant qu'il recevait les apl en tant que tiers payant et qu'il devait me reverser l'exedant du loyer (pour payer l'edf ,l'eau). Malgré cet lettre il a continuer a encaisser les apl sans me reverser l'excédant d'apl. Et il ma dit que si j'étais pas content il métrer sa petite fille dans son logement a notre place et que je n'aurais rien a dire. Que faire je n'ai pas fais de bail pourrait il vraiment le faire? Est ce que je peux me retourner contre lui je suis au RMI? L'argent doit il me le reverser ou le donner a la caf car la caf a dit sur la lettre que c'était pour moi car c'est une grosse somme (17 000 euros) qu'il doit me rembourser peuvent il changer d'avis? Sa fait 16 ans qu'il me prend c'est apl. Est ce que le proprietaire risque d'avoir une amande peine de prison et restitution des sommes qui me doit?

Par **gloran**, le **12/01/2009** à **01:03**

16 ans dans la maison d'un propriétaire comme ça, je pense que votre problème n'est pas tant de trouver des informations de droit que d'assumer une certaine dose de masochisme.

Pour régler votre problème, un simple courrier en recommandé AR de résiliation de bail,

préavis de 3 mois, et vous trouverez un autre logement (l'APL étant une garantie pour un propriétaire, ça ne devrait pas poser trop de problème).

Par **dibisa**, le **13/01/2009** à **16:08**

Bonjour
pour donner des conseils de cet ordre la. C'est pas la peine d'ouvrir un site d'ordre juridique.

Par **gloran**, le **13/01/2009** à **18:47**

Vous verrez que les conseils sur ce site sont souvent très pertinents (mais je pense à vous lire que vous n'avez pas regardé les messages d'autres personnes et les réponses apportées avant de poster).

Mais, et c'est une opinion majoritaire parmi les contributeurs majeurs de ce site, donner des conseils n'est pas non plus remplacer la maman ou faire de la perfusion cérébrale.

Excusez moi, mais quand on n'est pas satisfait de son bailleur à ce point et qu'on reste 16 ans dans le même logement, le problème ne vient plus le bailleur...

Je vous ai donné le conseil le plus avisé qui soit, et qui marchera sans doute aucun.

Maintenant, si vraiment vous voulez rester, donner quelques infos essentielles que vous auriez déjà dû mettre dans votre post initial :

- le loyer est-il supérieur à l'APL ? dans quelle proportion (éventuellement donnez les chiffres ou ordres de grandeur),
- quand vous dites qu'il a augmenté le loyer, de combien ? Dans une certaine mesure un bailleur peut parfaitement augmenter les loyers : reste à connaître la mesure qui s'est appliquée à vous afin de savoir si on reste dans la loi ou non ;
- avez vous reçu des quittances de loyer ? les conservez-vous précieusement ? Comment le payez vous ? C'est important car sans bail écrit il ne sera pas aisé de prouver le vrai montant du loyer par exemple. N'oubliez pas que la France est un pays de droit ECRIT : faites TOUJOURS un bail, un contrat, un bon de commande ECRIT, SIGNE.

Cordialement

Répondez précisément à ces trois questions et on pourra avancer sur le sujet.

Par **dibisa**, le **14/01/2009** à **05:07**

bonjour
quant ont est au chômage puis au rmi on peut pas louer si facilement comme vous le dites
j ais une femme qui est malade et je devais aussi m occuper de ma mere qui habitait dans la

meme rue

c est pour cette raison que je devais rester dans cette maison et que parfois meme s il on est dans sont droit on est obliger de courber le dos

.au depart le loyer etait de 300 eur lacaf me verer 310e je garder 10eur

puis quant j ai fait virer l apl chez le proprio celui ci s est garder les 10ero

augmentation de a pl 30 euro il garde l apl et fait une quittance 340euro 6moi plus tard augmentation apl 20euro loyer 360eur et ainsi de suite actuellement la caf verse 460 euro donc 460 euro de loyer

j je lui es toujours demander un bail mais il na jamais voulus le faire car avec un bail et les augmentation normale il devait me restituer le trop percut

Par **Marion2**, le **14/01/2009** à **11:05**

Bonjour dibisa,

Demandez à la CAF qu'elle vous verse directement l'APL et vous, vous réglerez le loyer au propriétaire.

Par **gloran**, le **14/01/2009** à **13:43**

Oui mais attention ça ne résout pas le problème - pas entièrement.

Car, vous devrez verser au propriétaire... 460 euros.

La révision d'un loyer, en cours de bail, est limitée à un indice publié par l'INSEE :
http://www.insee.fr/fr/themes/indicateur.asp?id=35&type=1&page=revision_loyer.htm

Votre propriétaire a pratiqué des révisions nettements supérieures. Mais : à quelle(s) date(s) les a-t-il pratiquées, ces révisions ?

En effet, un bail dure 3 ans. Ensuite, le loyer peut être renégocié librement.

Mettez par recommandé AR en demeure le propriétaire de vous rembourser le trop perçu (que jous chiffrerez très exactement, c'est l'occasion de faire vos petits calculs avec Excel mais surtout ne vous trompez pas) en vertu de l'article 1376 du code civil (répétition de l'indu), en menaçant de faire appel à la juridiction compétente le cas échéant. (pour moi il y a extorsion, c'est du pénal, mais au civil vous obtiendrez plus vite votre argent : mais la menace de prison ça marche toujours...).

Je pense qu'en saisissant la justice vous obtiendrez gain de cause si vous avez conservé vos justificatifs : quittances, mais aussi courriers CAF et notification des montants de l'APL par exemple : le juge verra de suite la corrélation.

Cordialement