



Probleme charges, loyers et abus de faiblesse

Par **s_ssarah**, le **21/09/2010** à **17:16**

Bonjour,
Voilà je vous explique ma situation,
En 2005/2006 j'ai hérité d'un appartement à la suite du décès de ma mère, n'étant pas majeure mon père a loué cet appartement à partir du 1^{er} janvier 2007 à sa cousine, ils ont passé un accord que elle resterait dans cet appartement jusqu'à ma majorité.
Sur le bail il est marqué bail de 3 ans du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} janvier 2010 pour un loyer de 680€ et 100€ de provisions de charges.
Or c'est un f3 à Clichy-la-Garenne qui est loin de valoir ce prix... enfin bref
C'est mon père qui gère tout ça malheureusement il est tombé malade depuis 2008 (année de ma majorité) j'ai dû quitter le domicile parental.
J'ai touché le 1^{er} loyer en juillet 2008 (car mon père et le locataire s'étaient mis d'accord que eux feraient les travaux de rénovations et qu'ils ne paieraient pas les loyers le temps que cela couvre le prix des travaux).
Depuis juillet 2008 elle me verse 700€ charges comprises (or sur le bail il est convenu 680€ hors charges), n'ayant pas le bail je pensais que c'était le prix convenu. De plus j'ai été très idiote je lui ai signé des quittances à 780€ (pour la caf, elle me disait que elle n'avait pas les moyens...).
Je me suis retrouvée avec une dette de charges auprès du syndic de copropriété de 6400€.
Sachant que pendant 3 ans ils ont payé 100€ (en comptant comme si il me payaient 780€ or ils me payaient 700€, soit 20€ de provisions de charges, mais comme je leur ai fait les quittances je ne peux pas le prouver) de provisions de charges par mois soit 1200€ par an or les charges récupérables s'élèvent à environ 2200€ par an il me doivent donc 3000€.
J'aurais plusieurs questions,
Comment dois-je faire pour qu'ils me paient le loyer convenu dans le bail (soit 680€ hors charges)? une lettre de rappel avec accusé de réception suffirait-il?
Sachant que le bail stipule une provision de charge de 100€ par mois, or les charges réelles récupérables sont de 183€ par mois puis je augmenter la provision de charges que je leur demande?
Et enfin sachant que ils me doivent 3000€ pour les charges récupérables des 3 dernières années comment faire pour leur réclamer?
Désolé pour toutes ces questions mais je suis dans une situation qui me dépasse et je suis complètement perdu.
merci d'avance

Par **mimi493**, le **21/09/2010** à **17:47**

Vous devez faire les choses dans l'ordre
1) faire le décompte des charges locatives.
N'oubliez pas la TEOM c'est aussi récupérable (mais pas la taxe locale de 8% et la TVA de taxe locale) et ce n'est pas dans le décompte des charges fourni par le syndic.
Réclamer le non payé sur 5 ans maxi.
2) réévaluer les avances sur charges locatives en divisant par 12 les charges locatives réelles de l'exercice précédent.
3) Elle a payé 680 euros de loyer et 100 euros de charges (désolée les quittances sont là), ce qu'elle doit payer désormais, refusez toute quittance en cas de paiement partiel, faites simplement un reçu.
Mais le loyer doit être réévalué tous les ans (SI le bail le mentionne !!!), sur la base de 680 euros il y a 3 ans. Même si vous avez signé les quittances, vous pouvez demander les reliquats des loyers. Vous calculez l'augmentation due à partir du 1er janvier 2008, puis le loyer qui manque chez moi. Puis l'augmentation due au 1er janvier 2009 sur la base du loyer augmenté de 2008 et idem.
Une fois que vous aurez fait les comptes, vous faites une LRAR de mise en demeure (comme ça, ça sera fait, l'expression doit être dans la lettre).
Vous mettez clairement les calculs faits, les sommes demandées en justifiant que vous les réclamez. Vous indiquez aussi la liste des documents fournis.
Vous devez fournir
- la copie des décomptes des charges locatives de chaque année fournis par le syndic
- les avis de taxes foncières de chaque année où vous réclamez la TEOM
Vous devez réfléchir à ce que vous voulez faire : garder la location (en augmentant le loyer), la reprendre pour vous-même ou le vendre, si la locataire est toujours dans les lieux en ayant fait jouer la reconduction tacite du bail. Il y a des choses à faire de ce côté là.
Vous mettez aussi le nouveau loyer et les nouvelles charges à payer tous les mois (si elle est encore dans les lieux)
Si la somme est élevée, proposez un échéancier raisonnable quand même car le bailleur doit réclamer les charges tous les ans, le bailleur se met en tort quand même un peu.
Sans réponse, sans paiement soit de la totalité, soit de la somme prévue dans l'échéancier, c'est la case justice (vous le signalerez dans votre LRAR)
Soit elle est encore dans les lieux, et c'est commandement de payer par huissier de la totalité de la somme. Deux mois après sans paiement, c'est le tribunal d'instance pour obtenir la résiliation du bail (si le bail mentionne cette possibilité)
Soit elle n'est plus dans les lieux, et là c'est une action devant le TI (car plus de 4000 euros) en paiement.
Si la locataire est encore dans les lieux, vous devez réfléchir à ce que vous voulez (reprendre, vendre, laisser en location en augmentant le loyer)