



Xxxxxxxx arnaque loyer box

Par **Lylipi**, le **07/01/2014** à **22:22**

Bonsoir,

Je suis locataire chez xxxxxx depuis fin juillet 2013 et j'ai obtenu ce logement par le biais du 1% patronal. C'est une maison type 4 pièces avec jardin et box.

Lorsque on m'a envoyé le bon de visite pour visiter ce logement il était spécifié un loyer de 647€ hors charges et des charges de 100€ qui comprennent loyer de jardin, charges eau froide et charges locatives.

Et sur le bon de visite était spécifié 0€ pour parking garage box.

J'ai accepté de prendre la maison donc lors de la signature du bail j'ai lu le bail et il est bien spécifié dessus loyer 647 et charges 100€.

Donc la gardienne me fait l'état des lieux d'entrée pour la maison et elle me fait aussi un état des lieux d'entrée pour le box. J'ai qu'un seul contrat de location c'est celui de la maison et sur ce contrat il y a aucun paragraphe qui parle du box, mais aucun.

A la fin du mois d'août je reçois une quittance de loyer pour la maison ce qui est normal de 747€ et à ma grande surprise je reçois aussi une 2ème quittance de loyer et je vois dessus loyer box 60€.

Personne ne m'a parlé d'un loyer box j'ai aucun document, contrat de location ou autre pour ce box mais il me facture un box tous les mois de 60€. Et je n'ai jamais été prévenu de ce loyer supplémentaire.

Donc je me suis retourné vers l'agence 1% patronal qui me dit de voir avec xxxxxx, je demande à ma gardienne elle me dit qu'il n'existe pas de contrat de location box et que le box est indissociable de la maison, je reprends mon bail afin de vérifier si il y a une clause ou autre qui concernerait le box mais rien, le contrat n'évoque même pas la présence d'un box ou parking.

On m'a caché que pour ce box il y avait un coup de 60€ par mois en plus des 747€ moi qui croyait que tout était compris dans la somme de 747€.

Est-ce que c'est légal ?

Depuis août 2013 je demande des explications à xxxxxx donc j'appelle le numéro du service client qui sont des prestataires xxxxxx qui n'ont pas de réponse et il me dit à chaque fois je transmets à xxxxxx jusqu'à ce jour aucun élément de réponse m'a été apporté.

La gardienne me dit que le box et la maison sont indissociables et il n'existe pas de contrat de location pour le box et que je suis obligé de prendre le box car c'est indissociable de la maison donc obligé de payer 60€ en plus de mon loyer par mois. Ce qui me gêne dans tout ça c'est que je n'ai jamais été prévenu de ça. Si on me l'aurait dit depuis le départ je n'aurais pas accepté la maison.

A ce jour je suis toujours en attente d'une réponse de xxxxxx j'ai appelé, envoyé des mails + courrier recommandé.

Je paie mon loyer maison donc les 747€ mais je n'ai pas payé mon loyer box je reçois constamment des relances pour le loyer box et dernièrement j'ai reçu un courrier qui dit remise de mon dossier à un huissier.

Je trouve ça exagéré surtout que j'appelle tout le temps pour avoir des explications mais rien.

Que puis-je faire ?

Est-ce que j'ai le droit de faire ça ?

C'est légal ?

Merci pour vos réponses

[Modifier mon message] [Supprimer]

Par **Lag0**, le **08/01/2014** à **08:28**

Bonjour,

Votre bail doit spécifier ce que vous louez.

Si le box n'y est pas noté, c'est que vous ne le louez pas.

Dans ce cas, vous n'avez pas à en payer le loyer, tant que vous ne l'utilisez pas. En revanche, si vous l'utilisez, il est bien évident que vous devrez payer...

Par **Lylipi**, le **08/01/2014** à **11:32**

Bjr,

Ok merci pour la réponse, par contre ce que je ne comprends c'est que jamais j'ai été prévenu de ce loyer box.

Par **crazolyne**, le **20/01/2014** à **11:33**

[fluo]bonjour[/fluo]

regarde la discussion sur ce site : <http://www.loi-duflot-conseil.fr/investissements-duflot/loyer/calcul-du-loyer-loi-duflot/>

en fait c'est une astuce pour louer en loi duflot plus cher que les plafonds..il n'y a rien d'illégal à condition que tu ais été prévenu avant.

Par **moisse**, le **20/01/2014** à **15:16**

Bonjour,

C'est sans relation avec le dispositif Duflot, lequel fait suite au De Robien puis Borloo.

Les logements obtenus grace au 1% patronal ne sont jamais en situation de défiscalisation.

Il faut uniquement se référer à la réponse de Lag0 : tout est dans le bail.

Par **Lylipi**, le **03/03/2014** à **00:41**

Bonsoir,

Merci pour vos réponses, le bail ne stipule en rien que je loue un box, il n y a rien d écrit sur le bail concernant le box ni même parking.

Pour moi ce n est pas clair du tout car un locataire doit être avertie du loyer, des charges qu'il va payer avant même la signature du bail et tous cela doit être notifié sur le bail et moi sur mon bail rien est écrit au sujet du box et tous les mois on me réclame 60€ pour sa, alors que je n ai jamais été avertie ni verbalement ni pas écrit de ce loyer supplémentaire.

Par **Lag0**, le **03/03/2014** à **13:28**

Bonjour,

Je reviens à ce que je vous ai dit plus haut.

Si le box n'est pas noté au bail, vous ne le louez pas, donc vous ne payez pas le loyer.

Ceci, bien entendu, si vous ne l'utilisez pas...

Loi 89-462 :

[citation]

Article 3 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2010-1609 du 22 décembre 2010 - art. 22

Le contrat de location est établi par écrit. **Il doit préciser :**

-le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

-la date de prise d'effet et la durée ;

-la consistance et la destination de la chose louée ;

[fluo]-la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;[/fluo]

-le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

-le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée.

Un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat. Il est établi par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au neuvième alinéa, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.
[/citation]