



Avis d'échéance et solde antérieur.

Par Lerthane

Bonjour à toutes et à tous,

Je me permets de solliciter vos conseils sur une problématique que je rencontre avec notre agence immobilière.

De manière synthétique, cette dernière nous a adressé, comme chaque mois, un avis d'échéance dont le montant correspond à notre loyer (qui a été augmenté à deux reprises, en deux mois, de plus de 5% mais passons ..).

Or cet avis d'échéance mentionne un solde antérieur de plusieurs centaines d'euros. Aucune autre précision sur la nature de la somme réclamée.

J'ai bien évidemment interrogé l'agence mais je sais pertinemment que je n'obtiendrai jamais aucune réponse (à titre d'exemple la porte d'entrée de l'immeuble ne ferme plus depuis deux ans).

Que puis-je faire ? Si je paie je suis quasiment certain de ne jamais revoir cette somme ..

Merci d'avance pour vos éventuels retours.

Par Indigo

Bonjour Lerthane,

Lorsque vous indiquez : « que puis-je faire » ?

Vous pouvez vous reporter au lien suivant ;

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>

Demande en injonction de faire au tribunal judiciaire (incluant le tribunal de proximité)

(Articles 1425-1 à 1425-9 du nouveau code de procédure civile)

cf. https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_11723.do

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour les divers litiges locatifs, il y a des recours.

En général c'est :

- courrier RAR au bailleur
- commission de conciliation
- tribunal judiciaire

Les démarches sont gratuites (sauf l'affranchissement du RAR)

La prescription étant de 3 ans, vous avez le temps de contester et obtenir le remboursement en cas de trop perçu.

Toute charge mise à votre débit doit être justifiée, et les augmentations de loyer sont encadrées par la loi.

Lire cette page pour connaître les démarches à engager :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301
[/url]

Et pour plus d'infos adressez vous à votre ADIL.

Par isernon

bonjour,

si vous êtes locataire dans une copropriété, vous avez signalé le problème de la porte de l'immeuble à votre bailleur, ou à l'agence mandataire de votre bailleur mais la réparation incombe au syndicat des copropriétaires dont fait partie votre bailleur, s'il s'agit d'une simple réparation, le syndicat doit faire réparer la porte. S'il s'agit d'une intervention plus conséquente, cela doit être voté par l'A.G.

Vous pouvez faire un courrier recommandé avec A.R. à l'agence destinataire de vos paiements en demandant de justifier la somme demandée.

salutations

Par AGeorges

Bonsoir Lerthane,

Normalement, vous payez votre loyer, chaque mois, et des charges. Cela est précisé dans votre bail.

Le loyer peut augmenter, une fois par an, à la date anniversaire de votre bail. Il y a des règles très précises, et l'agence ne peut pas faire n'importe quoi. Normalement, un loyer ne peut pas augmenter deux fois en deux mois. Il faudra donc revoir cela ("passons" n'est pas ce qu'il faut faire !).

Les augmentations de loyer ne peuvent pas être "rétroactives", il n'y a donc AUCUNE raison pour faire un rappel de loyer. Le seul genre de rappel possible pour un loyer serait que vous ayez oublié de payer.

Les charges sont, en général, payées comme des provisions sur diverses consommations qui vous concernent ou auxquelles vous avez participé. Une "provision" peut être ajustée une fois par an, quand les consommations réelles sont connues.

Mais dans ce cas, l'agence doit vous fournir des justificatifs et un détail.

Si vous n'avez rien de tout cela, payez votre loyer, après avoir vérifié si l'augmentation est bien légale (on peut vous aider si vous le souhaitez) et ne payez pas la somme non justifiée qui vous est demandée en plus.

Au besoin, faites une LRAR pour demander des précisions à votre agence. Tant qu'à faire, il faudrait aussi traiter cette double augmentation de loyer qui ne paraît pas normale.

Par Lerthane

Un grand merci à tous pour vos réponses !

S'agissant de l'augmentation du loyer, voici les chiffres :

- Novembre 2022 : 610 euros
- Décembre 2022 : 622.74 euros
- Janvier 2023 : 628.80 euros

A priori cette double augmentation n'excède pas 5% au total. Je suppose que cela est donc légal ?

J'ai effectivement supposé que la somme réclamée correspondait à une régulation des charges. Mais le montant me semble élevé pour un an.

Je suis bien évidemment totalement à jour s'agissant du paiement de mon loyer.

Pour avoir échangé avec d'autres locataires l'agence a la fâcheuse habitude d'envoyer très rapidement un huissier (et

donc à facturer son déplacement). Je vais donc payer et faire ce que je peux ensuite ..

Par yapasdequoi

Il faut vraiment bien distinguer ce qui est "loyer" et ce qui est "charges".

Relisez bien les quittances qui doivent indiquer l'un et l'autre séparément.

Le loyer ne peut être révalorisé qu'à la date anniversaire du bail : quelle est cette date ?

La provision pour charges peut évoluer aussi selon les dépenses réelles justifiées lors de la régularisation.

Et si la régularisation fait apparaître des dépenses supérieures à la provision versée depuis la précédente régularisation, il faut payer cette différence.

Bref, redonnez les montants en précisant à quoi correspond chaque somme.

Par AGeorges

Bonsoir Lerthane

cette double augmentation n'excède pas 5%

Les mesures gouvernementales peuvent fluctuer au fil du temps. Si votre loyer était fixe à 610? les mois qui précèdent novembre, une augmentation pour décembre signifierait que :

- Votre bail a été signé un 1er décembre,

- Le 1er décembre est la date anniversaire qui permet donc d'augmenter le loyer chaque année,

- Pour un bail signé le 1er décembre, l'IRL de référence est celui du 3e trimestre (connu et publié au début du 4e).

Dans votre cas, cela donnerait :

- IRL du 3T2021 : 131,67

- IRL du 3T2022 : 136,27

Le calcul du nouveau loyer est alors :

610? (divisé par 131,67) PUIS (multiplié par 136,27)

Ce qui donne 631,31 ? !

Vous aurez donc peut-être un troisième ajustement !

Pour la petite histoire, pour ce trimestre, l'augmentation de loyer a été limitée à 3,5% par la loi.

Avec les arrondis, les deux valeurs ci-dessus donnent 3,49%.

(calcul exact : 0,0349358244095086 il fallait être moins de 3,5% avec un IRL exprimé avec deux décimales)

Comme les montants que vous donnez sont différents, c'est peut-être que votre date anniversaire de bail est différente et que l'agence s'est un peu plantée pour l'application des augmentations. De toutes façons, une agence qui ne justifie pas un rappel de charges n'est pas très bonne, et ceci peut donc expliquer cela.

Ce qui vous donne une excellente raison pour bien vérifier l'argent qu'ils vous demandent, et par LRAR de préférence.

(en comptant qu'une LRAR coûte vers 5 ou 6? ...)