



## Question sur loyer a payer merci de m'aider svp

-----  
Par Dpt77

Bonjour Monsieur,

Je me permets de reprendre contact avec vous, car j'ai une question très importante concernant le montant exact du paiement de mon loyer :

En effet, je me suis rendu compte en relisant mon bail que celui-ci s'élève normalement à 480 euros charges et provisions de 40 euros incluses (EDF, internet, eau chaude) voir bail.  
Cependant, depuis avril, je verse un loyer de 520 euros.

Par ailleurs, le document de caution qui concerne ma grande sœur, je trouve est différent puisqu'il stipule un loyer de 480 eu et 40 euros de provisions en sus sauf que me concernant, je dois suivre les clauses du bail il me semble et non celui de la caution.

Pour conclure, selon le bail, si j'ai bien lue, je dois bien régler la somme de 480 euros qui incluent bien les charges et provisions incluses comme il est écrit sur le bail, c'est bien cela ?

Puis-je dès ce mois régler 240 euros qui correspond au mois d'octobre en récupérant donc 240 euros de charges versées depuis ces 6 derniers mois ?

Puis en novembre payer donc 480 euros ?

Par avance, merci beaucoup pour votre retour.

Bien cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est un bail soumis à la loi 89-462 ?  
Logement meublé ou vide ?  
Il doit respecter le modèle OBLIGATOIRE défini par décret.  
(cf Article 3 de la loi 89-462)

Le bail (ainsi que vos quittances) doit indiquer SEPARÉMENT le montant du loyer et le montant des charges.

Il doit aussi préciser si c'est un forfait de charges (cas du logement meublé uniquement) ou une provision.  
Si rien n'est précisé c'est une provision qui sera régularisée chaque année.

Recopiez exactement le texte du bail concernant les charges.

-----  
Par isernon

bonjour,

est-ce que votre bail comporte un mécanisme de révision de loyer qui pourrait expliquer l'augmentation de votre loyer ?

Le contrat de caution signé par votre soeur ne vous concerne pas, elle s'engage à payer, si nécessaire la somme que vous devez à votre bailleur.

salutations

-----  
Par Dpt77

Bonjour,

Merci pour votre retour et ses informations.

En effet, je loue une chambre meublée individuelle au sein d'un appartement qui comprend en tout 7 chambres, 7 personnes habitent dans le logement avec sa propre chambre, bail individuel, soumis à la loi 82-462.

Extrait du bail:

Conditions financières:

Les parties conviennent des conditions financières suivante:

A /loyer

Montant du loyer mensuel,provisions sur consommables récupérables incluses : 480 euros.

B Consommations recuperables:

1.modalités de règlement des consommations récupérables ( eau,gaz, electricité,internet): PROVISIONS MENSUELLES INCLUSES DANS LE LOYER, avec régularisation annuelle ( base 40 euros par mois

Dois je payer 480 euros tt compris ?

Par avance merci beaucoup

-----  
Par yapasdequoi

Ce bail est (comme souvent) rédigé avec les pieds et ne respecte pas le format légal.

Avez-vous un compteur individuel par chambre pour

- l'eau ?

- l'électricité ?

- internet ?

Si vous n'avez pas de compteur, il sera impossible de vous faire une régularisation de ces charges puisque le bailleur ne pourra pas justifier vos consommations.

Avez-vous des quittances ? Quels montants sur les quittances ?

Article 3-4

Création LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 31

Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de refuser l'établissement d'un contrat conforme à l'article 3 et la délivrance d'un reçu ou d'une quittance mentionnés à l'article 21 ou de dissimuler ces obligations est puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait encourent une amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal.

-----  
Par janus2

1.modalités de règlement des consommations récupérables ( eau,gaz, electricité,internet): PROVISIONS MENSUELLES INCLUSES DANS LE LOYER, avec régularisation annuelle ( base 40 euros par mois

Bonjour,

Le gaz et l'électricité ne peuvent pas faire l'objet d'une régularisation, il y a un problème ici.

-----  
Par Dpt77

Je ne dispose pas de compteur individuel ni même les autres chambres.

Il y a un compteur au rdc pour l'électricité ( l'appartement est un duplex 3 chambres au rdc et 4 au premier étage)

il y a une box free au rdc

il y a un ballon d'eau chaude électrique dans la cuisine au rdc.

J'ai une quittance ou il est écrit 520 euros sur cette quittance il apparait uniquement : BAILLEUR, locataire, montant du

loyer 520 euros sans aucune mention de cc etc  
adresse du logement, signature du bailleur.

Merci beaucoup de m'aider

-----  
Par yapasdequoi

Cette quittance n'est pas conforme.

Exigez du bailleur par courrier RAR une quittance conforme à l'article 21 de la loi 89-462 :

Article 21

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.

Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

-----  
Par Dpt77

Merci pour votre retour

-----  
Par Dpt77

Je pense être dans mon bon droit de récupérer les 40 euros versés tout les mois depuis 6 mois vu que sur le bail il est clairement écrit 480 provisions incluses.

-----  
Par yapasdequoi

Pensez ce que vous voulez, mais si vous déduisez sans vérifiez sérieusement, vous prenez le risque de poursuites pour impayé... avec des frais inutiles.

-----  
Par Dpt77

Bonjour mais en quoi c'est penser se que j veux. C'est écrit noir sur blanc sur le bail je comprends pas. J'ai un rdv avec l'adil le 21 octobre j'ai recopié noir sur blanc se qu'il y a décrit sur mon bail la mention incluse est écrit. Inclus cest unclus cest pas en sus.

-----  
Par yapasdequoi

Alors pourquoi poser la question sur le forum ?  
Pour qu'on vous donne raison ? Bah non : il reste un sérieux doute.

-----  
Par Dpt77

Je pose la question pour avoir un article de loi que je ne connais pas qui stipule bien que le bail doit être respecté et non celui de la caution.

J'ai signé le bail. pas la caution. cest logique.  
C'est pas de mon ressort que sur la caution il a noté 480 plus 40 alors que sur mon bail cest 480 provisions incluses.  
Je pense qu'il ne faut pas être avocat pour comprendre cela.

Je n'ai aucun doute cest d'une logique implacable cest pour cela que j'ai pris rdv avec l'adil en amont mais voulant une réponse plus rapide je me suis rapproché de ce site pour voir si on pouvait m'aider sur des textes de loi vu que je ne dispose pas des articles de loi.

-----  
Par yapasdequoi

Il n'y a pas d'autre texte que la loi 89-462.

Et vous devez comprendre que ce bail ne respecte pas le modèle type défini et donc rien ne permet d'affirmer que les 40 euros pour charges sont :

- inclus dans la somme indiquée "loyer"
- un forfait ou une provision

Je vous ai donné une piste pour tenter de clarifier en exigeant une quittance conforme séparant précisément la somme "loyer" et la somme "charges".

Pour le moment c'est le flou total et votre démarche de déduire 40 euros avant de vérifier est risquée.

S'il s'avère que finalement vous avez raison de ne payer que 480 chaque mois, le remboursement du trop perçu peut être réclamé au bailleur pendant 3 ans. Vous avez donc le temps d'être prudent.

-----  
Par Dpt77

Merci beaucoup pour votre réponse je pense qu effectivement cest plus raisonnable.

Je vais lui envoyer le loyer entier ce mois ci et voir le moins prochain après avoir consulter l adil.

Le fait de disposer de 3 ans est rassurant.

Je vais apres envoi lui demander une quittance claire précisant la somme loyer et charges.

Cest clair que dans rout les cas c'est flou.

Merci beaucoup de m'avoir aidé