Erreur loyer remboursement

Par brstd

Bonjour.

J'ai emménagé récemment dans un nouvel appartement comme locataire.
L'agence par laquelle je suis passé m'avait annoncé un loyer hors charges de 530 euros et c'est ce qui est écrit sur le contrat. Par contre ils m'ont envoyé un avis d'échéance avec un loyer hors charge de 520 euros et les prélèvements automatiques sont de 570 euros (50 euros de charges en plus pour lesquelles l'avis d'échéances et le contrat indiquent la même somme). La première fois, je me suis dit que ça devait être une erreur (que je n'ai évidemment pas signalée) mais le deuxièmes loyer vient d'être prélevé et il est toujours à 570 euros. Visiblement, ça va durer.

Je me demandais s'ils ont le droit de me demander de rembourser la différence quand ils s'en rendront compte. Quel document sert de référence? Le bail ou l'avis?

Merci.

Par AGeorges

Bonjour brstd,

Un "échéancier de loyer", ça n'existe pas par rapport à un paiement ordinaire de loyer.

Ce système est mis en place quand on a du retard dans le règlement et que l'on demande d'étaler le remboursement.
Genre "Mr le proprio, je n'ai pas pu vous régler les 800? de loyer ce mois-ci, je n'ai réglé que 500?.
Je vous propose donc l'échéancier suivant :
1er mars 900?
1er avril 900?
1er mai 900?
D'ici trois mois, j'aurai ainsi rattrapé mon retard."

Le montant du loyer est fixé dans le bail, et c'est le seul montant valide. L'échéance y est aussi prévue telle que : Règlement au plus tard le 2 du mois.
Vous pouvez avoir signé une autorisation de prélèvement. Dans ce cas, ce dernier sera effectué à l'échéance, sans préjuger de ce qui se passera le mois suivant.

Comme vous pouvez rompre le bail sous diverses conditions, prévoir un échéancier n'a pas trop de sens. LE principe d'un échéancier est que vous vous engagez à payer pendant un certain temps. Si vous avez un préavis d'un mois pour résilier votre bail, vous ne pouvez pas vous engager à payer le loyer pendant 6 mois ou 1 an !

Par ailleurs, où sont passées les charges ?
Si seul votre loyer est prélevé, c'est qu'on ne vous demande pas de charges ! C'est très surprenant !
Vous louez quoi, une péniche ?

Pour les 10?, prévenez l'agence de son erreur. Ils corrigeront pour la prochaine fois. Sinon, vous risquez d'avoir un gros rappel on ne sait pas quand, ce qui est toujours désagréable.

Par brstd

Merci AGeorges

C'est un avis d'échéance que j'ai reçu.
J'ai modifié le message d'origine. Je n'avais pas mentionné les charges parce que le contrat et l'avis d'échéances indiquaient tous les deux le même montant, contrairement au loyer.

Par AGeorges

Super brstd,

C'est plus clair (et plus normal) comme ça.

Il n'y a donc plus que les deux dernières lignes de mon message précédent qui sont applicables.

On dit parfois :
"Une erreur ne génère pas de droits".

Ce n'est donc pas parce que l'agence s'est trompée que vous pouvez décider toute seule de baisser votre loyer !
Bien sûr, c'est dommage !

Par brstd

Merci.
Il y a pas un délai au bout duquel il est trop tard pour demander un remboursement?

Par AGeorges

Hello,
Il y a un délai général pour les affaires de loyer :

TROIS ANS.

Donc au bout de 35 mois, ils pourraient vous réclamer 350?.
Vaut mieux faire corriger de suite.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La prescription en matière locative est de 3 ans.
C'est bien le montant indiqué sur le bail que vous devez payer. Signalez l'erreur ou vous aurez une mauvaise surprise tôt ou tard.

Vos charges sont-elles un forfait de 50 euros (logement meublé ?) ou bien une provision de 50 euros ?

Petit conseil : n'acceptez pas de payer par prélèvement, mais faites plutôt vous mêmes un virement du montant correct. Demandez un RIB à l'agence. Ceci évitera que l'agence prélève la somme rectificative sans vous prévenir.