Erreur sur le contrat de logement

Par Beckham

Bonjour,
J'ai signé un bail de logement avec pour loyer 520? (CC) (prix sur l'annonce du logement et écrit sur le contrat) cependant sur le contrat il y a écris 480 loyer + 70? charges et total à payer 520?. Le bailleur a fait une erreur de frappe. Il me demande de payer le prix fort soit 550?. Mais comme dis précédemment sur le contrat de location il est écrit 520? et sur l'annonce c'etait bien le montant de 520? qui est (était) écrit et le bâilleurs et moi-même avons signé ce contrat avec pour montant 520?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Est-ce un logement meublé ? Le montant de charges est-il un forfait ou une provision ?

Par kang74

Bonjour

Si vous avez signé un bail pour un loyer de 480 e + 70e de charge , le fait d'être nul en mathématiques ne change rien au fait que cela fait 550e /mois .

Bonne question de yapadequoi qui expliquerait aisément la différence entre annonce et bail, car si c'est une provision sur charge , de toutes les manières vous devrez payer ce que vous devrez au réel, et il y aura une régularisation chaque année .
Donc la seule chose que cela changerait c'est l'importance de la somme à régulariser (30eX 12 + l'augmentation des charges en cours d'année prévisible vu l'inflation)

Par yapasdequoi

D'autre part que ce soit un forfait ou une provision, la somme demandée doit être justifiée :

provision : cf article 23 de la loi n°89-462 :
"Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel."

forfait : cf article 25-10 de la loi n°89-462
Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté

Il est donc important de vérifier si forfait ou provision et demander la justification.

Par Beckham

Les 70? correspondent aux provisions pour charges. L'erreur pourrait très bien survenir du montant des charges qui aurait pu être à 40? de ce fait les 520? sont correct. Sur le total a payé sur le contrat signé d'une part et d'autre est bien de 520? l'erreur pourrait très bien survenir soit du montant des charges soit du montant de loyer. D'autant plus que le représentant de l'agence depuis le début nous a bien confirmé que c'était 520? et maintenant que ça peut les arranger

ils me disent 550?. Chose étonnante en envoyant une capture d'écran du contrat où il est bien écrit 520? , ils ont ignoré mon mail. De ce fait j'ai fais la demande d'aide aux logement j'ai déclaré 520? comme écrit sur le contrat, j'ai basé les finances par rapport à ce montant. Dois-je payer pour leur supposé erreur de frappe?

Par kang74

Les aides au logement ne prennent pas en compte les charges .
Les provisions sur charges ne sont qu une avance de ce que vous allez réellement payer : il y aura régularisation chaque année.
Par de la, cette erreur n en est pas une, le montant des provisions sur charges pouvant évoluer pour se rapprocher de la consommation réelle .
Que vous payez 30ex12 et une régul de 300e ou 50x12 et une régul de 60e vous pairez la même somme si vos charges de l année sont de 660e.
Ce n est pas le bail qui fait le montant c est la Réalité des charges dues

---
Par Beckham

D'accord mais du fait que toutes les parties ont signé un contrat avec pour montant 520?, ça ne vaut rien ? Je dois payer 550? ?

Par yapasdequoi

Je répète donc l'article cité précédemment :
"Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation "
Vous pouvez donc réclamer à votre bailleur un justificatif de cette somme qui sera 70 ou 40 ou 50, mais ne changera rien au loyer. Demandez par courrier RAR.

Ensuite la régularisation des charges aura lieu en fin d'année. Si vous n'avez pas assez versé chaque mois, vous risquez un rattrapage douloureux...

NB : Le montant du loyer est de 480, c'est ce montant qu'il faut indiquer dans la demande d'aide au logement.

Par yapasdequoi

Vous pouvez payer seulement 520, mais attendez vous à des recours pour impayé... Il serait préférable de trouver une solution rapidement.

Vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation.