Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Quittance de loyer et encadrement des loyers

Par pseudo11

Bonjour,

Après avoir découvert le non respect de l'encadrement des loyers de mon logement j'ai décidé d'avertir ma propriétaire il y a deux semaines de ma décision de contester le loyer.

Cependant j'ai reçu dernièrement mes dernières quittances de loyer dont celle de juillet qui comporte une phrase en plus par rapport aux autres. La phrase est : "La présente quittance annule tous reçus ou acomptes précédemment délivrés pour
le même mois".

Etant pas sur de parfaitement comprendre ce que signifie cette phrase, je me demande si elle peut avoir pour but de se protéger ou de me faire valider quelque chose. Ou si c'est simplement par rapport au fait que mon bail se renouvelle à la fin du mois.

Merci d'avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

cf Article 21 de la loi de 89-462
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.

Cette phrase ne change rien.
Est-ce que les montants du loyer et de la provision pour charges sur la quittance est conforme au bail ? conforme à votre paiement ?

Par pseudo11

Merci de votre réponse.

Le loyer et les charges sont conformes aux augmentations que j'avais reçu lors de la révision du loyer et conforme à ce que j'ai payé.

Un montant qui est du coup supérieur à ce qui devrait être proposé.

Par yapasdequoi

Si la quittance est conforme, il n'y a pas de raison de vous inquiéter outre mesure.

La procédure pour contester le loyer qui ne respecte pas l'encadrement est indiquée dans ce lien.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314[/u

rl]

Avez-vous bien vérifié les critères pour l'encadrement ?

Par pseudo11

Pour le moment nous avons complété il y a quelques mois le formulaire via le site de la ville de Paris (https://teleservices.paris.fr/encadrementdesloyers/jsp/site/Portal.jsp?page=check-my-rent).
Les délais étant très long nous avons décidé de contacter notre propriétaire afin de la mettre au courant et régler ça à l'amiable.
Dans le cas ou les discussions n'aboutissent pas, nous pensions passer pas la commission de conciliation ou en dernier recourt attendre le traitement de notre dossier envoyé à la ville de Paris et les laisser s'en charger.

Je ne sais pas si ce que nous faisons est fait de la bonne manière, nous sommes preneur de tous conseils ! Merci.

Par yapasdequoi

Si vous trouvez un accord amiable, c'est toujours mieux.
Toutefois le propriétaire peut faire la sourde oreille...

Lui avez-vous adressé votre demande de réduction du loyer par courrier RAR ?
Avez-vous suivi les recommandations indiquées sur le lien fourni ?
Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande au moins 5 mois avant l'échéance du bail
Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire

J'ai l'impression que vous avez raté la date ...

Par pseudo11

En effet pour une diminution du loyer de base, ma demande a été faite après les 5 mois demandé.

Je prévois de quitter le logement dans l'été donc ma demande est plutôt de régler le trop perçu des 3 dernières années.
Il s'agit bien d'une période de 3 ans pour effectuer cette demande ?

Par yapasdequoi

LE problème c'est que vous avez raté la date de demande (5 mois avant le renouvellement du bail). Il est possible qu'elle n'aboutira pas pour cette raison.
Ls procédures sont parfois très précises et pour un vice de forme ça tombe à l'eau.

Par xavier56321321

A voir, mais la prescription doit être de 3 ans et démarre le jour où vous avez signé le bail.

Si vous n'êtes plus locataire quand vous assigner (bon terme pour dire que vous avez été au tribunal pour déposer votre dossier ?), vous ne pouvez plus récupérer les trop percus.

Et vérifier (cela doit être le cas) que votre bailleur a bien oublié de mettre "complément de loyer" dans votre bail

---
Par yapasdequoi

Vous êtes hors délai pour faire cette réclamation.
Avez-vous demandé de l'aide auprès de l'ADIL ? Avez-vous bien vérifié que votre loyer dépasse le plafond ?
Il y a pas mal de subtilités et si le bailleur est bien conseillé, vous n'obtiendrez rien.

Par pseudo11

Oui de mémoire il n'est pas indiqué sur le bail qu'il s'agit d'un complément de loyer.

Oui j'ai eu une discussion avec l'ADIL qui me conseille de mettre tout en place d'ici le 31 juillet puisque en effet à partir de cette date il sera normalement plus possible de saisir un juge. Le loyer de référence majoré au moment de la signature du bail était de 28.80e pour un loyer de 1033e hors charges pour 33m² ce qui revient à 31.3e/m² pour la première année. Le loyer à augmenté par la suite ce qui accentue la différence.

Par xavier56321321

Question en plus: avez vous eu les diagnostics (dpe et carrez) ?

Par pseudo11

Il ne me semble pas. Pourquoi cette question ?

Par yapasdequoi

"de mémoire" ! sic ! ce serait mieux d'être certain.

Il faut comparer des choses comparables.
Donc le loyer majoré à une date avec votre propre loyer à la même date.
Avez-vous utilisé le simulateur fourni ?

Qu'appelez vous "mettre tout en place" ? Vous devez adresser le RAR de réclamation au bailleur au moins 5 mois avant la date du renouvellement.
Quelle est cette date ? 31 Juillet ? Dans ce cas vous êtes hors délai.

Par xavier56321321

pour le Carrez, probablement que le bailleur s'est trompé sur les mètre-carré.
Donc baisse de loyer si erreur >5%
A vérifier