



Paieement Loyer chez administrateur de bien

Par **Charlyphilo**, le **20/11/2014** à **22:09**

Bonsoir à tous,rnrnJe suis locataire à Paris depuis 3 ans avec mon amie. Nos avons toujours payé nos loyers de 764€ Depuis 2012 en temps et en heure et l'entente avec notre proprio est très cordiale. Aucun problème, donc...rnrnIl y a 4 jours, j'ai reçu une "relance" d'un administrateur de biens (inconnu a ce moment) me réclamant 4260,15€ ("solde antérieur, 2548,89€ ; Appel Octobre 849,63€ ; Appel Novembre 849,63€ ; clause pénal 12€").rnrnJ'appelle plusieurs fois en vain. Et décide de contacter la proprio qui me dit qu'elle a en effet fait des démarches chez cet administrateur mais que je ne doit pas m'inquiéter et ne pas m'occuper de cette lettre"rnrnAujourd'hui je reçois une lettre contre signature "relance 2" (avec 56€ de clause pénale cette fois). Je fini par avoir la gestionnaire du groupe qui m'explique que je dois maintenant payer mes loyers a eux et non plus a ma proprio. Ok.rnElle me dit qu'il lui faut un justificatif de versement des loyers de juillet à novembre qui selon ces dossiers n'ont pas été payé. (Ils l'ont bien été ;)). Ok, Pourquoi pas.rnElle m'explique les montants inscrit et là j'apprends que mon loyer depuis juillet est en fait de 849,63€ (et non de 764€ comme nous continuons de payer à la proprio). Quand je lui explique, elle me répond qu'elle regarde plus loin et que depuis octobre 2013 je ne paie pas le bon montant... La ça devient un complètement aberrant !rnrnApparemment le loyer augmente chaque année (charges supplémentaires... Ce qui me convient, de toute manière on a pas le choix :P) mais le notre n'a en effet augmenté qu'en 2012 (passant de 750 à 764€).rnMa question : Peut -on me demander de faire les ajustements depuis 2013 (!) alors que je n'étais pas au courant de ceux-ci, m'a proprio ne m'ayant jamais contacté pour ajuster le loyer ? Je n'ai pas de probleme avec l'augmentation du loyer mais faire un rappel depuis Octobre 2013... C'est plutôt delicat niveau finance !rnrnVu les sommes en question je suis un peu dérouté.rnSi vos lumières pouvaient m'éclairer...Merci !rnBonne soirée a tous ;)

Par **moisse**, le **21/11/2014** à **09:35**

Bonjour,
Déjà pour commencer vous pouvez exiger :
* l'accord du bailleur propriétaire pour verser le loyer en d'autres mains que les siennes
* ou un mandat le nommant gestionnaire à cet agent immobilier et la date d'effet (ceci pour les arriérés et les hausses).
Pour ce qui est des augmentations de loyer :
* il faut qu'une telle clause existe au bail.
* la hausse est limitée à la variation de l'indice IRL
Vous en saurez plus en lisant le texte de la loi de juillet 1989 (article 7-1).

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=vig>

Par **Charlyphilo**, le **25/11/2014** à **11:55**

Bonjour et merci pour votre réponse !
J'ai demandé une lettre à ma propriétaire certifiant tout cela...
Dans le même temps j'ai demandé à ma proprio d'intervenir au près de l'agence pour faire arrêter ces lettres de relance.
Hier j'ai reçu une lettre "Revision de Loyer" qui paraît bien moins menaçante du coup... mais qui est pleine d'erreurs :
- Dans mon nom déjà...
- L'ancienne valeur de l'indice au 2e trimestre est celle de l'année de la signature du bail (alors que nous avons eu une révision du loyer à la fin de la première année...)
- Ils calculent l'augmentation sur l'ancien loyer+charges (764€ soit 679,63+85€ de charge) alors que l'augmentation n'a lieu que sur le loyer sans charges (C'est bien ça ?)
- Et enfin, au nouveau montant obtenu ils rajoutent 85€ de provision sur charge (Je paie donc les charges deux fois...)
Selon mes calculs nous devrions payer 776,73€ et eux nous demandent 880,39€ (795,39+85€ de charges)
Je vous mets mon calcul :
Loyer de base avec charges = 764,63
Loyer de base sans charges = 679,63
Ancienne valeur de l'indice (après augmentation la première année) = 122,96 (2e Trimestre 2012)
Nouvelle valeur de l'indice = 125,15 (2e trimestre 2014)
 $679,63 \times (125,15 / 122,96) = 776,73$
Ai-je raison de "râler" encore ?
Bien à vous et merci pour vos réponses

Par **Lag0**, le **25/11/2014** à **13:42**

Bonjour,
Il faudrait déjà savoir si vous êtes en location vide ou meublée et si meublée si vous êtes sous le statut des charges forfaitaires ou au réel.
Si location vide ou meublée avec charges au réel, l'indexation ne porte que sur le loyer. Les provisions pour charges, elles, peuvent être revues en fonction de la régularisation précédente. Ces deux augmentations étant indépendantes.
Si location meublée et charges forfaitaires, l'indexation a lieu de la même façon sur le loyer et les charges.

Par **Charlyphilo**, le **25/11/2014** à **13:51**

Bonjour Lag0 et merci...
Je peux déjà vous certifier que l'appartement est non meublé.
J'imagine donc que les variations sont indexées sur le loyer sans charge... ?

Par **Lag0**, le **25/11/2014** à **14:01**

Oui, dans ce cas, l'indexation ne porte que sur le loyer.
Les provisions peuvent également être augmentées, mais pas de la même façon.