



Augmentation du loyer sans m'en informer

Par LucasL

Bonjour,

Je suis locataire depuis le 25/09/2021 d'un logement avec un loyer charges comprises de 542?. En 2022, mon agence a augmenté le loyer à 560? sans m'en informer. J'ai découvert cette modification deux mois plus tard en demandant une quittance de loyer, que l'agence ne m'envoie pas mensuellement. Surpris de ne pas avoir été informé, j'ai contacté l'agence, suggérant qu'il aurait été plus correct de me prévenir de cette augmentation pour éviter tout retard. Lors de notre échange, nous avons convenu que le loyer pour l'année 2023 ne serait pas augmenté, car l'appartement est en mauvais état et les travaux ne sont pas effectués.

Je déménage le 5 mars, et un ami à moi récupère l'appartement. En appelant l'agence pour discuter des documents requis, il découvre que le loyer est de 580? charges comprises, et non 560? comme je le paie actuellement. La personne de l'agence lui indique également qu'elle a omis de me prévenir que le loyer a augmenté de 20? supplémentaires depuis octobre. Elle promet de me transmettre une quittance pour le complément du solde manquant depuis cette augmentation. Je tiens à préciser que je n'étais pas censé être au courant, c'est mon ami qui m'a informé de la situation, et à ce jour, je n'ai toujours rien reçu de la part de l'agence.

Je n'ai jamais reçu le DPE de mon logement, mentionné comme "En cours" dans le bail depuis 2021. De plus, l'agence a une réputation de ne pas restituer les cautions.

Pour me protéger, que puis-je faire ? J'ai peut-être omis des informations, n'hésitez pas à me poser des questions. Merci à vous !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Oui, il manque pas mal d'infos.

Est-ce un bail soumis à la loi de 89 ?
Location vide ou meublée ?
La révision annuelle était-elle prévue sur le bail, et si oui selon quel indice de référence ?
La quittance indique-t-elle bien séparément loyer et charges?

On comprend mal comment vous avez pu passer à côté de l'augmentation... C'est un prélèvement automatique et vous ne pointez pas vos comptes ?

Et en l'absence de DPE à la signature, c'est trop tard maintenant pour le réclamer.

La "caution" est une personne. Vous parlez sans doute du "dépôt de garantie"...
On pourra traiter le sujet plus tard, après réponses aux questions ci-dessus.

Par LucasL

Bonsoir,

Oui il est bien soumis à la loi du 6 juillet 89
Il s'agit d'une location vide

Voici ce qui est indiqué sur le bail :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non

Montant du loyer de référence : non indiqué

Montant du loyer de référence majoré : non indiqué

Je ne sais pas si c'est ce qu'il vous fallait mais je n'ai rien trouvé d'autres..

J'effectue manuellement le virement tous les mois pour le loyer, c'est pour ça que je ne suis pas au courant de l'augmentation si on ne m'en informe pas.

Merci à vous

Par yapasdequoi

Il faut aussi trouver la clause de révision annuelle.

Et si le bailleur ne demande rien, il n'y a pas de révision. Il doit "exprimer sa demande" d'une manière ou d'une autre.

Quand vous faites le virement mensuel comment connaissez vous le montant ?

Et pour les charges, il faut trouver le montant de la provision.

Par LucasL

Concernant la clause de révision annuelle, voici ce que j'ai trouvé :

Modalités de révision :

Date de révision: 25 SEPTEMBRE

Trimestre de référence de l'IRL: 2 ème trimestre 2021, publié le 13 JUILLET 2021 : 131.12

Il semble que le bailleur ait demandé une augmentation du loyer à mon agence sans m'en informer.

En accord avec l'agence en septembre 2022, nous avons convenu de maintenir le loyer à 560? charges comprises en 2023.

De plus, l'agence ne me fournit pas régulièrement de quittances, et je suis contraint de les demander fréquemment. Compte tenu de l'entente sur la stabilité du loyer, je n'ai pas systématiquement demandé les quittances.

En ce qui concerne la provision, elle s'élève à 20?.

Par janus2

De plus, l'agence ne me fournit pas régulièrement de quittances, et je suis contraint de les demander fréquemment.

Bonjour,

C'est normal, le bailleur ne doit les quittances qu'au locataire qui en fait la demande.

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 yapasdequoi

En accord avec l'agence en septembre 2022, nous avons convenu de maintenir le loyer à 560? charges comprises en 2023.

Cet accord avec l'agence n'a pas de valeur juridique sans celui du bailleur. Le bailleur a demandé d'appliquer la révision annuelle, l'agence est son mandataire et exécute.

Demandez à l'agence comment elle vous a informé de la révision et à quelle date.

L'augmentation ne concerne que le loyer. Il faut arrêter de parler "charges comprises".

Les indices IRL :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723
[/url]

Par LucasL

Je suis conscient que cet accord n'a pas de valeur juridique, étant seulement verbal. Comme convenu lors de notre échange, elle devait me tenir informé en cas d'augmentation du loyer en septembre.

Cependant, je n'ai pas été notifié de cette augmentation jusqu'à ce que mon ami, reprenant l'appartement en mars, me l'ait signalé. Elle a mentionné son oubli et prévoit de me fournir une quittance pour le solde manquant depuis septembre, que je n'ai pas encore reçue. Devrais-je attendre son information ou la contacter pour lui faire savoir que j'ai eu connaissance de l'augmentation par mon ami ?

Le problème réside principalement dans le manque de communication. Comment puis-je être au courant si personne ne m'en informe, et est-il normal de réclamer cette somme cinq mois plus tard ? La seule manière pour moi de le découvrir aurait été de demander une quittance et de constater l'augmentation, mais naïvement, je n'ai pas pris cette initiative, pensant que le loyer restait inchangé en l'absence de nouvelles de l'agence.

Par janus2

La seule manière pour moi de le découvrir aurait été de demander une quittance et de constater l'augmentation

Bah non, car si vous ne payez pas la totalité du loyer, vous ne pouvez pas obtenir de quittance.

Par LucasL

Non mais elle aurait peut-être réagi en m'informant de l'augmentation du coup?

Par yapasdequoi

Article 17-1 de la loi n°89-462 :

"A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande."

Il y a obligation de manifester la demande de révision.
Ce n'est pas au locataire d'aller à la pêche...

Donc je répète :

Demandez à l'agence comment elle vous a informé de la révision et à quelle date.

A défaut, la révision est nulle et non avenue.

Par janus2

Elle promet de me transmettre une quittance pour le complément du solde manquant depuis cette augmentation.

Bonjour,

Cela n'a pas de sens, une quittance atteste que vous avez bien payé votre loyer !

Par janus2

Donc je répète :
Demandez à l'agence comment elle vous a informé de la révision et à quelle date.
A défaut, la révision est nulle et non avenue.

Il n'y a rien à demander puisque l'agence ne s'est pas encore manifestée auprès du locataire.

Par LucasL

D'accord, merci pour vos conseils, je vais suivre cette démarche !
Cependant, étant actuellement en période de préavis et conscient de ne pas avoir été informé, j'attendrai l'état des lieux de sortie pour en discuter avec elle. Je suppose qu'elle attendra le dernier jour pour m'informer et réclamer la somme.

Par yapasdequoi

L'augmentation ne peut pas être rétroactive !
Donc la demander le dernier jour ne sert à RIEN.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande."

Par LucasL

Mais je pense juste qu'elle n'y voit pas d'inconvénient en ce disant que je vais payer tout bêtement sans trop me poser de questions..
Je n'ai aucun intérêt aujourd'hui à la contacter pour lui faire part de son erreur et de ne pas m'avoir communiqué l'augmentation.. Autant attendre le dernier moment pour pouvoir en discuter de vive voix.

Par yapasdequoi

C'est contradictoire avec votre premier message.
Vous ne pouvez pas contester une augmentation si vous l'avez payée spontanément.

Par yapasdequoi

Pensez aussi à demander la régularisation des charges depuis le début du bail.
Il serait étonnant que les dépenses annuelles soient exactement de 240 euros.

Par LucasL

Non je vais la contester à partir du moment où elle évoquera le sujet et bien sûr je ne compte pas payer.