Quittance et cumul de loyer impayé

Par Gao

Bonjour,

Nous étions locataire d'un appartement depuis le 03/07/2020, que nous avons acheté avant la fin de notre bail (le 06/06/2023). Pendant les trois années où nous louions, notre loyer n'a jamais été révisé à la hausse (nous avions mis en place un prélèvement automatique), et nous n'avons jamais reçu de la part de notre agence d'informations comme quoi le loyer avait été augmenté. Or, suite à notre achat, nous avons récupéré notre chèque de caution ce lundi (11/07/2023), un remboursement partiel de notre dernier loyer et un acompte de charge. Toutefois, nous avons pu constater que l'agence nous avait débité plus de 200 euros, sous l'intitulé "solde remboursement avant DG débiteur". Après les avoir contacté,leur motif est le suivant : notre loyer avait effectivement été révisé, et il s'agit donc du "cumul de montant impayé". Notre bail prévoit bien une clause d'indexation où il est stipulé qu'aucune notification n'est nécessaire.
Nous aimerons savoir s'il l'agence a bien le droit de réclamer rétroactivement ce montant. Le chèque qui nous a été remis a été signé le 27/06 mais nous ne l'avons reçu que le 10 juillet (soit après la fin de notre bail).
En vous remerciant par avance pour vos lumières

Par yapasdequoi

Bonjour,
Notre bail prévoit bien une clause d'indexation où il est stipulé qu'aucune notification n'est nécessaire.
C'est illégal. Refusez !

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.

La date de signature du chèque importe peu.

Par Gao

Merci pour votre réponse !
Nous avons fait une autre découverte. Notre régie nous a facturé des pénalités de paiement tout au long de la durée de notre location, sans jamais nous que nous ayons été prévenus ni mis en connaissance de la nature de ces montants.
Est-ce légal de leur part ?
Merci encore pour votre aide

Par yapasdequoi

Pourquoi découvrez vous ces pénalités seulement maintenant ? Vous n'aviez pas consulté les avis d'échéance pendant la location ?
Demandez (courrier RAR) les justificatifs de ces pénalités.
Et aussi la régularisation des charges locatives sur les 3 dernières années.
Ne tardez pas : la prescription est de 3 ans.