



Augmentation de loyer non notifiée

Par Light Passoire

Bonjour,

Je suis depuis octobre 2022 locataire d'un appartement dont le propriétaire a confié la gestion à une agence immobilière.

Mon bail stipule qu'une révision du loyer est possible annuellement suivant l'IRL. En revanche, je n'ai reçu d'avis d'échéance avec le loyer augmenté qu'en fin octobre 2024.

Il s'avère que l'agence utilise un système de mails automatiques pour envoyer mensuellement un avis d'échéance, et que je ne recevais pas leurs mails automatiques auparavant, pour une raison qui m'est inconnue (l'agence s'est bien gardée de répondre aux mails et au courrier recommandé que je leur ai faits après novembre pour leur demander des informations).

En même temps que l'avis d'échéance, j'ai reçu en novembre un mail automatique "troisième relance pour impayé", dans lequel l'agence me sommait de payer un montant correspondant au cumul sur toute l'année précédente des différences entre les loyers pré et post augmentation. J'ai payé le montant demandé sans me poser de questions, mais en lisant des sujets sur ce forum je me rends compte que je n'aurais peut-être pas dû : si j'ai bien compris ce que disait l'article 17-1 de la loi n°89-462, les augmentations ne sont pas valables rétroactivement.

Dans son intranet (auquel je n'ai accès que depuis deux semaines) l'agence conserve une trace de ses documents, je sais donc désormais qu'il y avait un avis d'échéance par mois, ainsi que plus de 40 relances pour impayé, qui auraient dû m'être envoyés par mail automatique entre 10/2022 et 11/2024, mais qui ne me sont jamais parvenus.

J'aimerais bien avoir votre avis :

1- Sachant que je n'ai pas eu les notifications d'augmentation de loyer suite à un problème de communication, les augmentations sont-elles bien valides uniquement à partir du moment où j'en ai été averti, donc après réception en novembre 2024 d'un avis d'échéance avec le loyer augmenté ?

2- Si oui, est-ce que je peux demander à l'agence de me rembourser le montant que j'ai payé à tort il y a 6 mois ?

Par janus2

Bonjour,

Difficile de comprendre, vous parlez de quittances, or une quittance est un document qui atteste que vous avez bien payé.

Par Light Passoire

Bonjour,

Mes excuses, je me rends compte qu'il ne s'agit pas de quittances mais d'avis d'échéance mensuels. Je corrige dans mon message initial également.

Par janus2

Votre problème est délicat.

En effet, vous n'êtes tenu de payer le nouveau loyer qu'à partir du moment où le bailleur vous le demande sans rétroactivité.

Mais ici, le bailleur semble bien avoir demandé le nouveau loyer, c'est vous qui n'avez pas reçu les mails.

Il faudrait donc savoir pour quelle raison vous n'avez pas reçu ces mails et si l'erreur vient de vous ou du bailleur.

Par Light Passoire

Merci pour votre réponse.

Je ne vois pas trop comment déterminer sans ambiguïté comment les mails se sont perdus malheureusement, étant donné que l'agence m'a simplement ignoré lorsque je leur ai demandé une trace des mails que j'aurais dû recevoir.

Pour entrer dans le détail : l'agence m'a dit qu'elle avait bien noté la bonne adresse mail (mais je ne lui fais pas confiance, elle a déjà manqué de transparence avec moi sur plusieurs sujets). Quand je leur ai demandé d'envoyer les mails automatiques à une autre adresse en complément de la principale, j'ai commencé à recevoir les mails, à la fois sur l'adresse principale et sur la secondaire.

De mon point de vue il y a deux explications possibles :

- soit l'agence ne m'a jamais envoyé de mail auparavant (erreur dans l'adresse ou dans leur système d'envoi de mails)
- soit leurs mails étaient auparavant associés à des spams et bloqués par mon serveur de mail (et le fait d'ajouter un deuxième destinataire aurait réglé le problème, peut-être)

Plus par curiosité qu'autre chose, dans ce deuxième cas, qui serait considéré comme responsable ? Est-ce que ce serait ma faute, en raison de mon choix de gestionnaire de mails ?

Par janus2

Personnellement, je ne recevais pas les mails de mon notaire sur mon adresse principale (celle de mon fai). Quand je lui ai donné une autre adresse (celle d'un site gratuit), j'ai bien reçu ses mails. Donc tout est possible...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dès lors que l'agence ne peut pas prouver l'envoi des mails concernant l'augmentation du loyer, vous n'avez pas à en tenir compte.

La charge de la preuve lui incombe.

Toutefois, il est fort étonnant que vous n'ayez reçu ni quittance ni relance courant 2024, et que l'absence de quittance ne vous a pas inquiété...

cf

Article 17-1

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

(...)

À 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.