



## Pb MAJ du loyer

-----  
Par Gumble33

Bonjour,

J'ai en ce moment un désaccord avec mon propriétaire qui m'a signifié vouloir mettre à jour le loyer.

- Après lui avoir expliqué que je ne paierai aucune rétroactivité, il a reconnu son erreur mais persiste à vouloir que je lui règle le mois en cours au prorata; est-ce prévu dans les textes, je n'ai pas trouvé ce cas de figure ?

Concrètement, il m'a notifié sa volonté d'augmenter le loyer le 15/08 en se trompant (mauvais IRL + demande de rétroactivité...) puis là le 26/08 il reconnaît s'être trompé mais persiste à vouloir me faire payer du 15 au 31/08 alors que le bail prévoit que le loyer est versé d'avance le 5 (donc déjà payé pour ce mois-ci avant la date de notification).

- Et quand bien même, faut-il prendre la date du 15 alors que sa demande était éronnée ?

Car du coup s'il s'est encore trompé et qu'il m'envoie le bon décompte le 6 septembre, je ne paye l'augmentation qu'à partir d'octobre il me semble (au moins il retiendra les règles pour les prochains locataires).

- De plus, je compte quitter le logement prochainement et je me suis aperçu que sur le cadastre le logement n'est pas à son nom mais à celui de sa mère décédée il y a plusieurs années. Du coup la taxe foncière (qui a servi à justifier le montant des charges d'enlèvement des ordures ménagères) n'est pas à son nom ce qui m'avait déjà interrogé...

Techniquement il n'est pas propriétaire du logement et ne peut pas en disposer, non (même s'il est potentiel héritier) ? Sachant que la loi impose de passer par un notaire s'il y a un bien immobilier lors d'une succession.

Du coup, peut-il faire quelque chose (poursuites quelconques) si par exemple je décide de récupérer ma caution en l'amputant du montant du dernier mois de loyer par exemple (chose interdite en temps normal, mais là?) ? Pour éviter qu'il ne me fasse le coup à l'envers...

Merci pour votre aide.

-----  
Par Rambotte

Techniquement, il n'est plus "potentiellement" héritier, puisqu'il a commis un acte (mettre en location et percevoir des revenus) que seul un héritier acceptant pouvait faire (en absence d'usufruitier) : il a donc accepté la succession et est donc héritier et propriétaire. Reste à savoir s'il est unique héritier ou en indivision.

Cependant, il est vrai que sa propriété n'est pas opposable aux tiers (vous) tant que la publicité foncière de la mutation de propriété n'a pas été effectuée.

Enfin, ce n'est pas le cadastre qu'il faut consulter (la propriété qui y est inscrite ne fait pas foi, donc pas plus que celle sur les avis de taxes foncière qui résultent du cadastre). Il peut y avoir des retards de transcription au cadastre.

Ce qui fait foi, c'est le Service de la Publicité Foncière (SPF). En y faisant une demande de renseignements sur le bien, vous aurez l'historique des actes ayant porté sur le bien. Vous verrez alors s'il y a eu ou pas publication d'une attestation immobilière après décès.

Sans ça je ne sais pas répondre à vos questions, mais ça m'a semblé utile d'apporter ces précisions contextuelles.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La révision du loyer est encadrée par la loi.

Cette page l'explique très bien.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[ur]

L'augmentation ne s'appliquera qu'à la prochaine échéance, à savoir le 5 septembre si la demande a été faite courant août. Vous avez raison de dire que le mois d'août a déjà été payé.

Vous devez payer votre loyer jusqu'à la fin du préavis. Il est courant de se "servir" du dépôt de garantie (pas caution !), il n'y a en général pas de conséquences, même si c'est illégal.

Par contre ceci n'empêche pas le bailleur d'imputer les charges résiduelles ni les dégradations constatées à l'EDLS. Il pourra vous poursuivre si des sommes lui restent dues.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Gumble,

D'accord avec Yapasdequoi.

La révision s'applique au prochain loyer à percevoir.

Et elle sera valide jusqu'à l'anniversaire du bail, date à laquelle le propriétaire pourra demander une nouvelle révision. En fait, pour une année en cours au sens du bail, tant que le propriétaire n'a rien demandé, il perd la possibilité d'augmenter le loyer pour tous les mois dont le loyer a déjà été perçu.

Faire autrement serait contraire à la clause de non-rétroactivité de la loi.

Maintenant, s'il a demandé vers le 15 août mais s'est trompé dans ses calculs, il vaut mieux retenir le 5 septembre pour le nouveau loyer.

-----  
Par Gumble33

Merci pour vos précisions rapides.

Du coup de manière générale, lorsqu'on nous notifie cette volonté d'augmentation mais que le calcul est faux, cela ne peut donc pas servir de date de référence lors d'une correction ultérieure ?

Je vous confirme qu'il n'y a aucun acte en attente de publication au SPF (info que j'ai eu indirectement via mon travail) et que le propriétaire a depuis toutes ces années mis en location le logement et perçu les loyers sans qu'une attestation après décès ne soit faite.

Il a simplement fait rediriger le courrier au nom de sa mère chez lui (Mme X chez Mr X...) afin de gérer tout cela et avoir les infos utiles.

S'il le fait prochainement, sera-t-il considéré comme ayant été propriétaire depuis le décès de sa mère ou est-ce la date de l'attestation après décès qui lui permettra de m'opposer sa propriété ?

Concrètement, si ce document est signé chez le notaire en février 2023 et que je lui fait le coup de récupérer mon dépôt de garantie sur le dernier loyer de décembre 2022, peut-il faire quelque chose ?

(ou s'il trouve justement le moyen de facturer des frais suite à l'état des lieux de sortie)

Encore merci pour ce que vous faites ici.

Bon WE à vous

-----  
Par yapasdequoi

C'est la date du décès qui le rend propriétaire, même si ce n'est pas publié.

Pour le dépôt de garantie, j'ai déjà répondu.

-----  
Par janus2

et que je lui fait le coup de récupérer mon dépôt de garantie sur le dernier loyer

Bonjour,

Le dépôt de garantie n'a pas vocation à remplacer le dernier loyer, vous devez payer vos loyers jusqu'au terme du préavis.

-----  
Par yapasdequoi

Un peu de lecture :

Article 15 de la loi de 89

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Article 22 de la loi de 89

(le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

-----  
Par Rambotte

Ayant tacitement accepté la succession par perception de loyers, il est effectivement propriétaire depuis le décès, l'acceptation rétroagissant au jour du décès.

Il n'en reste pas moins que cette propriété ne vous est pas opposable par défaut de publication.

Mais je ne pense pas que cette non-opposabilité puisse vous servir pour revendiquer un non paiement de la TEOM, ou son remboursement.

-----  
Par Gumble33

Du coup pas besoin de respecter l'obligation de passer par un notaire ni de prendre position (acceptation ou renonciation) dans le délai prévu etc... il aura quand même raison à la fin. Facile et confortable...

Tant qu'à profiter des avantages d'être un fantôme, il peut aussi (si ce n'est pas déjà le cas) se passer de déclarer mes loyers dans ses revenus, ça passera inaperçu.

-----  
Par janus2

Bonjour Gumble33,

Qu'est-ce que ça change pour vous, en fait, que le bailleur soit la mère ou le fils ? En quoi le fait que la mère soit décédée vous permettrait de ne plus payer le loyer ?

-----  
Par Rambotte

Il faut bien comprendre le sens de "obligatoire" dans l'expression "il est obligatoire de passer par un notaire quand il y a un bien immobilier". Il s'agit d'une obligation pour que certaines choses soient possibles. Mais pas d'une obligation intrinsèque, avec sanction si on ne le fait pas.

J'ai quand même répondu qu'a priori, sa propriété ne vous est pas opposable. Mais je ne sais pas déterminer les conséquences exactes de cette non-opposabilité.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Gumble,

Lecture du net :

Le locataire a l'obligation de payer le loyer entre les mains des héritiers indivis lorsque le bailleur décède. Il ne peut se dispenser de régler le loyer, ou les verser sur un compte CARPA, comme l'illustre un arrêt de la Cour d'appel de Pau : CA Pau, 16-03-2021, n° 19/03108.

Ceci ne concerne que votre côté.

Pour celui du "propriétaire", comme il vous a été dit, il y a des actions et des non-actions (oui oui) qui valent acceptation d'un héritage. C'est juste la loi. Il peut très bien y avoir eu un notaire qui a entériné l'acceptation de l'héritage. Si vous souhaitez creuser de ce côté, cela risque d'être difficile.