



Régularisation d'impayés

Par IMN

Bonjour,

Je suis locataire depuis Avril 2022 avec aucune augmentation de loyer dont on ne m'a fait part jusqu'en Avril 2025.

J'ai bien reçu un courrier en Mars 2025 et mis en place un virement mensuel du montant comme indiqué sur le courrier et ceci à partir d'Avril 2025.

Je tiens à préciser que je n'ai jamais manqué à payer un loyer et ce en temps et en heure.

La gestion du logement a été confié à une nouvelle agence depuis Avril 2025 et je reçois depuis cette date des quittances de loyer, chose que je n'ais jamais reçu d'avril 2022 à mars 2025.

En Mai, je reçois par email un courrier de relance pour apparemment des impayés de loyers, chose que je ne comprends pas car sur les 3 ans je n'ai jamais reçu ni de courrier, ni de courriel, ni d'appel pour ne prévenir d'une augmentation de loyer or c'est impayés seraient dû à la différence de loyer entre le loyer initial et les loyers augmentés en 2023 et 2024.

Je tiens à signaler que la nouvelle gestionnaire n'était pas au courant d'où venait ces impayés et pensait que ça pouvait venir d'un mois non payés mais je lui ai bien montré que j'ai toujours payé mon loyer... aussi la première quittance venant de la nouvelle agence gestionnaire ne montre aucun impayés, ces derniers sont apparus en Mai seulement.

On me demande maintenant réguler ces impayés depuis Avril 2023 dont je n'ai jamais été mise au courant.

Que dois-je faire?

Merci d'avance pour votre aide

IMN

Par yapasdequoi

Bonjour,

Toute somme que réclame le bailleur doit être justifiée.

Le bailleur doit dans votre cas justifier qu'il a bien demandé la révision annuelle. La forme n'est pas imposée par la loi, mais il faut au moins un écrit (courrier ou mail) un appel téléphonique ne suffit pas.

Il est regrettable de n'avoir pas exigé vos quittances au fur et à mesure de vos paiements au cours des années passées, vous auriez pu facilement vous dégager de ces relances qui semblent abusives.

cf code civil :

Article 1353

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 4

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.