



Depot de garantie et loyer

Par EmRei

Bonjour,
Nous venons d'emménager dans un logement 3pièces à la date du 1er juillet. Le loyer et de 750? + 250? de charges. Nous avons régler le dépôt de garantie d'un loyer c.c soit 1000? ce qui est déjà illégal de la part de notre propriétaire. Nous avons également payer 1000 euros de premier loyer. Là notre propriétaire nous annonce que nous n'avons pas fait le virement le 10 du mois comme convenue. Je souhaite lui répondre à l'aide de texte de loi que le 1er mois de loyer à déjà été régler et que le prochain versement sera effectué le 10 août et non le 10 juillet comme il le souhaite.
Merci de vos réponses
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pourquoi avez-vous payé 2000 euros à la signature alors que seulement 1750 étaient légalement exigibles ?
Il fallait refuser ...

Est-ce que ce montant de 1000 euros de dépôt de garantie est inscrit comme tel sur le bail ?

Avez-vous une quittance pour le premier mois de loyer et qu'indique-t-elle ?
Quelle est la date de paiement indiquée sur le bail ?

Par EmRei

Bonjour,
J'ai en effet reçu une quittance de loyer indiquant que le loyer de juillet à été versé le 1/07 bien qu'il a réellement était versé fin juin.
Je pensais que puisqu'il s'agit d'une cuisine équipé le propriétaire pouvait demander une caution supérieur à 750? mais après vérification dans le bail il est bien écrit 750? (à la main).
Cordialement

Par EmRei

Apparemment d'après son message les 1000? demander en plus serait une réserve. Est-ce légal ? Surtout sans nous avertir

Par Isadore

Bonjour,

Bah non ce n'est pas légal. La loi encadre le dépôt de garantie exigible (un mois hors charge en vide, deux mois en meublé), ce n'est pas parce qu'on requalifie cela de "réserve" qu'on peut réclamer plus.

Vous répondez par écrit au bailleur que vous lui avez déjà versé, en plus du dépôt de garantie, les 1000 euros du loyer de juillet plus une avance de 250 euros sur le loyer d'août, et que comme convenu vous lui verserez les 750 euros le 10 août.

Par EmRei

Bonjour,

Merci pour votre réponse qui me rassure. Avez-vous un texte de loi stipulant l'interdiction de garder un loyer de réserve ?

Par yapasdequoi

La loi 89-462 dans son article 22 indique :

"Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. "

Il n'a pas demandé "1000 euros en plus" !

Vous avez payé 2000 euros, qui correspondent à
loyer de Juillet : 750 euros
provision charges Juillet : 250 euros
dépôt de garantie : 750 euros

et donc vous avez aussi payé une avance de 250 euros sur le loyer du mois d'aout.

Au 10 aout (puisque la date de paiement est le 10, n'est-ce pas ?)

vous ne devez que 750 euros et non pas 1000 euros.

Vérifiez bien vos quittances et reçus : ils doivent correspondre aux sommes versées en détaillant loyer et charges.

Article 21 :

"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."

Par EmRei

La date est belle est bien le 10 de chaque mois oui. Je vous remercie pour vos réponses je vais lui faire un message.

Par Isadore

Oui, j'ai :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/[/url]

Est réputée non écrite toute clause :

[...]

o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/[/url]

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/[/url]

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire

Vous noterez que :

- votre bail ne mentionne pas cette réserve (on n'invente pas des obligations hors contrat) ;

- s'il y avait une telle clause, elle serait nulle ;
- le paiement mensuel est de droit pour le locataire qui le demande, ce qui exclut toute possibilité de "réserve", de "loyer d'avance" ou autre "précaution" en-dehors du dépôt de garantie ;
- votre bailleur, est, selon l'avis le plus charitable, totalement ignorant du droit locatif.

Par yapasdequoi

je vais lui faire un message.

Si le bailleur persiste dans son erreur, vous lui ferez un courrier RAR pour refuser ses demandes illégitimes et exiger les quittances conformes.

Si besoin, la suite c'est saisir la commission de conciliation puis le tribunal (démarches gratuites)

Par EmRei

La date est belle est bien le 10 de chaque mois oui. Je vous remercie pour vos réponses je vais lui faire un message.

Par yapasdequoi

Si le bailleur persiste dans son erreur, vous lui ferez un courrier RAR plutôt qu'un nième message...

Par EmRei

Bonjour,

J'ai fait un mail à ma propriétaire directement. Je ferais bien un courrier tout de suite car cela est plus simple niveau traçabilité et preuve malheureusement j'ignore son adresse car c'est son père qui gère l'appartement et donc son adresse indiquée sur le bail (c'est d'ailleurs lui qui nous a envoyé le message hier).

J'estime par ailleurs que ce n'est pas à lui mais à sa fille propriétaire de prendre contact avec nous pour ce genre de demande d'autant plus qu'il est en vacance et ne revient pas avant fin août.

Cordialement

Par yapasdequoi

Cette gestion semble bien douteuse.... Et les congés n'excusent rien.

Toutefois pour le moment vous pouvez aussi ne rien faire et attendre.... la suite des réclamations de ce bailleur ignorant de la loi.

Par yapasdequoi

Pour info :

Article 3 de la loi n°89-462

"Le contrat de location précise :

1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;"

Un truc de plus à réclamer : la conformité du bail....

Si vous avez du mal à dénicher votre réel propriétaire, demandez au SPF.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Par EmRei

J'ai le mail de ma propriétaire mais pas son téléphone et pas son adresse postal. Je vais déjà attendre de voir peut être que mon mail suffira. L'adresse postal est celle de son père mais elle n'y vit plus

Par yapasdequoi

Vous n'êtes pas supposé connaître les détails de sa vie. Vous écrirez à l'adresse indiquée si besoin.

Si elle a fait une fausse déclaration tant pis pour elle.

La lettre recommandée vous reviendra en NPAI ou sera transférée à sa nouvelle adresse. Vous garderez les justificatifs (le reçu ou la lettre revenue).

Dans tous les cas ceci ne change pas vos voies de recours.

Le courrier RAR n'est qu'une étape préliminaire obligatoire à la saisie de la justice, et peu importe si le propriétaire la reçoit ou pas (c'est de sa faute s'il ne la reçoit pas...)

Bref si le mail suffit, tant mieux.

Sinon vous savez quoi faire.

Par Isadore

Bonjour,

La fille a le droit de mandater son père si ça lui chante. Elle est censée indiquer son adresse sur le bail ; si elle écrit n'importe quoi sur le bail, c'est son problème. Si ça lui cause un tort faute de recevoir le courrier, tant pis pour elle.

En ce qui concerne le père, vous pouvez refuser de traiter avec lui si elle ne vous a pas informé qu'il était son mandataire.

Bon, de toute façon comme c'est la bailleresse qui réclame de l'argent illégalement il suffit de ne pas le lui donner. Elle ne va pas aller se plaindre à un juge que vous refusez de lui donner un "loyer de réserve" ou alors elle est très bête.

Par EmRei

On va voir la suite des choses après je préférerais vraiment régler cela à l'amiable plutôt qu'avec la justice qui a bien d'autre problème plus urgent à régler.

En tout cas merci à tous pour vos réponses vous m'avez beaucoup aidé et j'espère vraiment que je n'aurai pas besoin d'aller aussi loin