



Légalité condition particulière bail étudiant ?

Par Manuka

Bonjour,
J'ai signé un bail étudiant "9mois/meublé" il y a 6 mois. Je veux résilier mon bail avant la fin de mon contrat mais je viens de me rendre compte que dans les conditions particulières de la 8e et dernière page est noté de manière manuscrite que " le propriétaire se réserve le droit de ne pas rendre la caution si l'étudiant part sans raison justifiée". Est-ce légal ?

Si ce n'est pas légal, puis-je faire opposition à mon chèque de caution ?

Je vous remercie.
Cordialement
Manuka

Par Isadore

Bonjour,

Non, le bailleur ne peut retenir sur le dépôt de garantie que les sommes que le locataire lui doit (le loyer et les charges impayés), et les éventuels dégâts causés par le locataire :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696[/url]

Cet ajout manuscrit est d'ailleurs non conforme au modèle officiel du bail.

Et en plus, on ne rend pas une "caution", mais un dépôt de garantie. La caution désigne avant tout une personne.

Et enfin l'étudiant locataire ne peut pas partir "sans raison justifiée". Le locataire donne congé, le bail est rompu, la raison du départ du locataire est la fin du bail qui lui enlève tout droit de se maintenir dans les lieux. Cette clause est idiote, puisqu'elle demande de justifier le départ et non le congé. S'il faut se justifier, il suffit de répondre "mon départ est motivé par le respect de la loi qui m'interdit de rester dans les lieux après la fin du bail".

Si ce n'est pas légal, puis-je faire opposition à mon chèque de caution ?

Non, vous n'avez aucun motif légal de faire opposition, le chèque n'a été ni volé ni perdu.

Au passage, la pratique dite du "chèque de caution" que l'on encaisse pas n'a pas de fondement légal. Un chèque a vocation à être encaissé. En faisant opposition à ce chèque, vous priveriez votre bailleur de la possibilité d'entrer en possession de sa garantie.

Ce chèque lui a été remis légitimement, il a le droit de l'encaisser. C'est seulement s'il tente d'appliquer sa pseudo-clause que vous aurez des raisons d'agir.

S'il ne vous restitue pas le dépôt avec un motif bidon, la bonne solution sera de l'exiger par courrier recommandé, en lui rappelant que pour chaque mois de retard il vous doit 10 % du loyer hors charge à titre de pénalité (article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Par Manuka

Entendu. Je vous remercie vivement pour toutes ces informations.
Cordialement
Manuka

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je confirme que cet ajout n'est pas légal

"Article 25-8

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 10

I. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

..."

Et je confirme aussi vous ne pouvez pas faire opposition à votre chèque de "dépôt de garantie (pas caution) qui n'a été ni perdu ni volé. C'est un délit pénal.

"Article L163-2Version en vigueur depuis le 01 janvier 2002

Modifié par Ordonnance n°2000-916 du 19 septembre 2000 - art. 3 (V) JORF 22 septembre 2002 en vigueur le 1er janvier 2002

Est puni d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 375 000 euros, le fait pour toute personne d'effectuer après l'émission d'un chèque, dans l'intention de porter atteinte aux droits d'autrui, le retrait de tout ou partie de la provision, par transfert, virement ou quelque moyen que ce soit, ou de faire dans les mêmes conditions défense au tiré de payer.

..."

Par Manuka

Je vous remercie de votre aide.

Cordialement