



## Frais pour retard de loyer

Par **sabriina59**, le **06/10/2011** à **20:19**

Bonjour,

Je vous explique mon cas, donc j'ai eu 15 jours de retard de loyer et ma propriétaire me reclame 325€ de frais de retard, en plus le bail n'as pas été fait et ont passer par notaire qui n'est jamais venu a la maison donc ont a rien signer avec le notaire. Est ce qu'elle a le droit de me demander une somme comme ca pour 15 jours de retards ?

Par **mimi493**, le **06/10/2011** à **20:23**

non, il n'en a pas le droit d'autant qu'il n'y a qu'un bail verbal (surtout refusez de signer un bail avec une clause d'augmentation annuelle de loyer, parce qu'avec votre bail actuel, il n'y a pas d'augmentation tous les ans)

Par **sabriina59**, le **06/10/2011** à **20:27**

La je suis parti et elle me reclame les 325e et si je ne lui donne pas elle le decompte de la caution qui est de 650e.

De plus elle a demander deux chèques de caution car on été en colocation et ont m'as dis qu'elle n'en avais pas le droit est ce vrai?

Par **mimi493**, le **06/10/2011** à **20:36**

elle ne peut demander qu'un mois de loyer en location vide en général (certains logements sociaux sont encore à deux mois) que ce soit avec un chèque ou deux.

Par **sabriina59**, le **06/10/2011 à 20:48**

Moi c'est un particulier, donc si je comprends bien je ne dois pas lui donner les 325e de frais?

Par **mimi493**, le **06/10/2011 à 20:59**

non, elle ne peut pas parce que la loi de 89 dit

#### **Article 4**

*Est réputée non écrite toute clause :*

*i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;*

De plus, ce qu'elle réclame ne pourrait venir que d'une clause pénale dans le bail or

1) il n'y a pas de bail écrit donc pas de clause pénale

2) la commission des clauses abusives a émis une directive disant qu'une clause pénale n'est pas abusive que si elle est réciproque (prévoit aussi des pénalités quand le bailleur ne remplit pas ses obligations)

Par **sabriina59**, le **06/10/2011 à 21:11**

Donc si je vais voir un huissier c'est bien elle qui sera dans ces tords ?

On a juste fait un état des lieux sur 3 feuilles blanches, ça ne vaut pas un bail ?

Par **mimi493**, le **06/10/2011 à 21:27**

L'EDL et le bail sont deux choses différentes

Vous n'avez aucune raison d'aller voir un huissier

Par **sabriina59**, le **06/10/2011 à 21:28**

oui mais elle veut me le retirer de ma caution

Par **mimi493**, le **06/10/2011 à 21:42**

Il faudra attendre soit 2 mois, soit qu'elle vous envoie le dépôt de garantie amputée et envoyer une LRAR de mise en demeure de rembourser la totalité du dépôt de garantie et qu'à défaut vous saisirez le tribunal de proximité

Par **sabriina59**, le **06/10/2011** à **21:56**

Donc j'attends les 2 mois et si elle me décompte les 325€ sur la caution je l'attaque au tribunal? c'est bien ça?

Par **sabriina59**, le **07/10/2011** à **14:48**

Donc j'attends les 2 mois et si elle me décompte les 325€ sur la caution je l'attaque au tribunal? c'est bien ça?

Par **mimi493**, le **07/10/2011** à **15:02**

Non, soit vous attendez 2 mois si elle ne rembourse rien, soit avant si elle rembourse partiellement et là LRAR de mise en demeure

Par **sabriina59**, le **07/10/2011** à **15:09**

Ok je comprends mieux merci