



Lieu paiement & quittances

Par **chouket11**, le **04/09/2009** à **11:59**

Bonjour,

N'ayant reçu aucune quittance depuis 6 mois bien que SYSTEMATIQUEMENT RECLAMEES PAR COURRIER et bien que loyers payés ponctuellement le 5 du mois, je viens d'adresser une nouvelle lettre avec AR informant la propriétaire que je tenais le chèque n° XXXX à sa disposition à mon domicile (sur RDV) moyennant la remise de TOUTES les QUITTANCES RECLAMEES (et donc DUES).

Ai-je bien fait et si elle ne vient pas chercher le chèque, que puis-je faire sinon le lui envoyer comme d'habitude AVANT le 10 du mois, car le bail précise aussi que " TOUT RETARD DE PAIEMENT excédant le 10 de chaque mois concerné ENTRAINERA AUTOMATIQUEMENT LE VERSEMENT PAR LE LOCATAIRE D'UNE INDEMNITE CONTRACTUELLE DE 10% de chaque échéance non réglée à terme indépendamment des intérêts légaux" : tout cela est-il légal, sachant que le bail concerne un logement et non un bâtiment professionnel ?

Le bail précise que le loyer est payable "au domicile du bailleur ou EN TOUT AUTRE LIEU A SA CONVENANCE " (sans autre précision), en bonne espèce de monnaie, par chèque ou virement bancaire AU GRE DU PROPRIETAIRE". Cette clause me paraît bien désuète et léonine : est-elle légale dans sa totalité ?

Merci pour une réponse rapide, le 10 étant la semaine prochaine !

Par **gloran**, le **04/09/2009** à **17:51**

Bonjour,

des éléments de réponse ici :

Article Jurisconseil sur le sujet :

<http://www.jurisconseil.fr/actualites/fiche.php?newsID=18>

Tout est dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=20080406>

L'article 21 de fait obligation au bailleur de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

L'article 4 point p de la même loi interdit le bailleur de vous facturer les frais d'envoi de la quittance.

Envoyez un courrier en recommandé avec avis de réception à votre bailleur en lui rappelant ces textes et en précisant que, sans réponse ou délivrance des quittances de loyer en retard sous un mois, vous saisirez le tribunal compétent (désolé, je ne sais pas lequel : à vérifier, mais ça vous n'êtes pas obligé de le dire dans le recommandé AR dans un premier temps).

Surtout payez votre loyer, la loi vous interdit de vous faire justice vous même et vous n'y gagneriez que la résiliation du bail pour défaut de paiement.

Cordialement

Par **chouket11**, le **17/09/2009 à 12:58**

Bonjour et grand merci à Gloran qui m'avait très rapidement répondu et transmis un lien fort complet de Legifrance. Mille excuses pour ne pas l'avoir remercié plus tôt, prise par le tourbillon du quotidien !

Pr les quittances c'est OK ! la proprio a du avoir les oreilles qui ont sifflé car elle est venue à mon domicile le jour où je lui préparais une mise en demeure ! Mais elle n'avait rien préparé et c'est moi qui ai dû lui donner tous les montants et les dates de mes chèques ; je lui avais également demandé copie du bilan technique (pollution/énergie), elle est venue avec l'original et j'ai dû faire moi-même les copies. Je lui ai fait remarquer que c'était de sa responsabilité, mais elle cherche manifestement à faire des économies : le placard d'évier était et est tjrs en mauvais état depuis mon entrée ds les lieux et les portes ne coulissaient pas mais plutôt que de le remplacer elle a supprimé une porte et bricolé un étau pour que la 2ème me donne a peu près satisfaction / le néon de salle d'eau est capricieux parce qu'il y a un mauvais contact mais elle attend qu'il ne fonctionne plus du tout pour le remplacer...)

Sur le site de Légifrance, je n'ai rien trouvé concernant les pénalités de retard qu'elle impose à hauteur de 10 % du montant de loyer nonobstant les intérêts légaux. N'est-ce pas une clause abusive ?

Belle journée à tous !

Par **gloran**, le **24/09/2009** à **00:18**

Le bail en non meublé est totalement borné par la loi, et les dispositions de celle-ci sont d'ordre public.

Je vous invite à consulter les clauses abusives des baux telles que décrites par la commission des clauses abusives, sur la page dont le lien suit. Notez qu'un juge n'a pas l'obligation de les suivre mais que dans les faits le juge suit, quand la loi ne reprend pas carrément à son compte l'avis de cette commission.

<http://www.clauses-abusives.fr/recom/00r01.htm>

Je pense notamment à :

"3. D'autoriser le bailleur à prélever sur le dépôt de garantie des indemnités qu'il a évaluées discrétionnairement dans leur principe ou leur montant ;"

et à :

"32. De déterminer le montant de l'indemnité due par le locataire qui n'exécute pas ses obligations sans prévoir une indemnité du même ordre à la charge du bailleur qui n'exécute pas les siennes ;"

Concernant les désordres observés, aviez vous fait un état des lieux contradictoire lors de votre entrée dans les lieux ?

Cordialement