



Prélèvement louche sur caution

Par **Viandox**, le **05/12/2010 à 17:07**

Bonjour,

cela fait [s]3 mois[/s] que j'ai rendu mon appart que j'occupais depuis 4 ans et j'attendais que mon propriétaire me renvoie ma caution.

j'ai eu la grande surprise de recevoir un courrier sur lequel mon proprio m'apprend que je lui dois encore des sous (alors que je m'attendais à récupérer un gros chèque...) car il a compté après coup une augmentation de loyer à chaque mois de juillet sur 4 ans, si bien que pour lui je lui "dois" encore 458 euros de loyer qu'il a librement prélevé sur ma caution.

sachant qu'il ne m'a jamais prévenu que le loyer augmentait ni demandé quoi que ce soit à aucun moment a-t-il le droit de faire ce qu'il a fait ? je suis scandalisée....

merci d'avance pour votre réponse.

aurélie

Par **mimi493**, le **05/12/2010 à 18:00**

Oui, il a le droit car c'est au locataire d'appliquer de lui-même la clause d'augmentation du loyer prévu au bail.

Par **miac**, le **05/12/2010 à 18:49**

Bonjour

je suis très étonné par la réponse de mimi493
le propriétaire doit envoyer une quittance de loyer tous les mois ,sur cette quittance il y à normalement le montant du loyer .

Par Marion2, le 05/12/2010 à 19:02

Bonsoir,

[citation]**Entre mentions obligatoires et mentions proscrites, le bailleur a tout intérêt à faire figurer dans son bail un certain nombre de règles propres à préserver ses intérêts.[fluo]Parmi celles-ci, les plus usuelles sont la clause d'indexation du loyer[fluo] , la clause résolutoire, la clause de solidarité et la clause pénale.**

La première permet la révision du loyer chaque année, la seconde permet au propriétaire de résilier le bail automatiquement en cas de manquement du locataire à certaines de ses obligations (non paiement du loyer, du dépôt de garantie, défaut d'assurance), la troisième permet au bailleur de se ménager des garanties pour le paiement du loyer en cas de pluralité de locataires (colocation, concubins) et la dernière permet de prévoir des pénalités à la charge du locataire mauvais payeur.

[/citation]

[citation]le propriétaire doit envoyer une quittance de loyer tous les mois[/citation]
Le propriétaire doit envoyer une quittance de loyer, uniquement à la demande du locataire.

Si vous avez conservé votre bail, vérifiez bien si la clause d'indexation de loyer est inscrite.

Par mimi493, le 05/12/2010 à 19:31

Il appartient au locataire de calculer cette augmentation.

Le fait que le bailleur ne mette en oeuvre une clause du bail ne peut faire présumer qu'il y a renoncé, même s'il a délivré des quittances de loyer (Cass. Civ. III : 18.2.03)

La jurisprudence est constante sur ce point, refusant même la notion de préjudice au locataire qui a "perdu" de l'allocation logement du fait de l'absence d'augmentation annuelle et qu'on lui réclame des années après.