



## Redevance complémentaire résiliation meublé résidence étudiante

Par **seb**, le **25/01/2009** à **16:18**

Bonjour,

Mon fils est étudiant à Sofia Antipolis et loue un studio meublé à titre de résidence principale dans une résidence de service depuis septembre 2008. Il souhaite résilier son contrat pour vivre avec des amis étudiants en colocation.

Le contrat signé avec l'organisme précise que "Le présent contrat est régi par les dispositions des articles 1714 et 1762 du code civil et des articles L632-1 et suivants du CCH."

mais dans un article sur la Durée, il est stipulé que :

Le contrat pourra être résilié la première année en prévenant le bailleur 1 mois avant le terme du contrat.

"Si le locataire résilie le contrat avant le terme d'une période annuelle outre le respect d'un préavis d'un mois, il sera facturé une redevance complémentaire incluant un montant forfaitaire de 250 euros, auquel s'ajouteront 70% des redevances mensuelles restant dues jusqu'au terme de la période d'engagement en cours.

Ce réajustement des redevances mensuelles (RRM) ne sera pas supérieure à 3 fois la redevance mensuelle en cours à la date de prise d'effet du congé ni supérieure à 90% des redevances mensuelles restant dues jusqu'au terme de la période en cours. Le calcul s'effectuera de la manière suivante :  $RRM = 250 + R/31 \times 0.7 \times (365 - d)$  avec R = Redevance Mensuelle pratiquée à la date du congé et d = Durée effective d'occupation en jour".

En cas de relocation immédiate au terme du préavis, le réajustement des redevances mensuelles sera égal au montant forfaitaire de 250€ auquel s'ajoutera le montant égal à une redevance mensuelle.

J'aimerais savoir si cette clause est légale compte-tenu de la loi Borloo de janvier 2005 ?

Pensez-vous que nous sommes obligés de payer ces indemnités ?

En vous remerciant par avance.

Cordialement

Par **GIOIA**, le **15/02/2009** à **23:50**

Bonsoir,

J'ai été dans le même cas que vous avec une résidence service pour étudiants sur Marseille.

Mon fils a donné son préavis d'un mois le 21 novembre dernier et la société de gestion lui a réclamé une redevance complémentaire égale à 3 mois de loyer.

Je suis caution solidaire et à ce titre j'ai reçu une lettre me réclamant la somme de 1 091,41 €uros (dépôt de garantie déduit).

Après m'être renseignée auprès de l'ADIL du 13 et après plusieurs recherches sur internet, je leur ai adressé une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 17 Janvier 2009 :

Vous me réclamez une redevance complémentaire d'un montant de 1 563 €, du fait que mon fils a résilié son contrat de location avant le terme d'une période annuelle.

Je vous rappelle que l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation autorise le locataire qui occupe un logement en résidence principale à partir à tout moment avec un préavis d'un mois.

[s]Art. L632-1 du CCH[/s]

*Modifié par la Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 41 JORF 6 mars 2007 Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail peut être reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.*

*Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.*

.....

***Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.***[/b]

Cette Loi étant d'ordre public il n'est pas possible d'y déroger même par voie conventionnelle.

Aussi, je vous mets en demeure de me restituer le dépôt de garantie sous quinzaine.

En cas de non respect de la loi, je me verrai contrainte de saisir le Tribunal d'Instance.

Entre temps mon fils a reçu une lettre de rappel (le 17/01/09) lui demandant de régler la somme de 1 091,41 € dans les meilleurs délais o'éventuellement les contacter afin de mettre en place un échéancier pour la dette.

L'accusé de réception de ma lettre recommandée du 17/01 m'est enfin revenu fin janvier,

ainsi qu'une lettre de la société de gestion me disant :

"Suite à votre courrier du 17 janvier 2009, nous vous informons que nous annulons la redevance complémentaire.

De ce fait, vous recevrez dans les 3 semaines à venir un chèque de remboursement de 471,59 €."

Le 12/02/09 j'ai reçu un chèque de remboursement du dépôt de garantie.

Vous voyez il ne faut pas être intimidé par ses Sociétés de Gestions qui réclament de l'argent sous prétexte que l'on a signé un bail où est mentionnée cette clause relative à la redevance complémentaire. Cette clause est abusive.

Cordialement