



Dettes de charges et pénalités de retard

Par Overseas

Bonjour,

J'ai un étudiant en location dans l'un de mes biens.

Ses parents ont refusé de payer la régularisation de charge de l'année et je me prépare à une sortie mouvementée

Ayant un mois de loyer en caution je suis protégé pour le moment vu que la dette est de 150?.

Au moment du règlement (probablement à la sortie du locataire), est-il possible d'appliquer une pénalité de retard relative à l'inflation? Si oui laquelle?

En gros, il s'agit de personnes avec un revenu plus que confortable qui jouent les grands seigneurs au moment de la signature du bail et qui refusent de payer.

Je ne chercherais pas la petite bête avec des personnes dans le besoin mais là, je leur récupérerai jusqu'au dernier cent sur la caution, juste pour la forme.

Merci par avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

En tant que bailleur, vous devez savoir que c'est un "dépôt de garantie" et pas une caution.

(La caution ce sont les parents = les personnes)

Pour plus d'infos lire cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[url]

D'autre part, si c'est un logement loué meublé, vous pouvez demander 2 mois de dépôt de garantie.

Et les retenues lors de la restitution doivent être justifiées.

Et vous ne pouvez pas appliquer d'indemnités de retard sans décision de justice.

Vu les montants en jeu, vous pouvez vous contenter d'appliquer strictement l'article 22 de la loi n°89-462.

Comme par exemple retenir les 20% pour immeuble collectif jusqu'à arrêté des comptes annuels, ou encore attendre le dernier jour du délai de restitution.

Mais pas d'intérêts de retard. Ce serait illégal.

Par Isadore

Bonjour,

Si je comprends bien, pour le moment vous êtes en situation bénéficiaire, puisque vous détenez un dépôt de garantie suffisant pour couvrir la dette.

Si on suit la logique, c'est plutôt le locataire qui devrait demander des intérêts pour le dépôt de garantie.

Mais non, inflation ou pas, le bailleur n'a pas droit à des intérêts en cas de retard, de même que le locataire n'a pas droit à une compensation pour la somme "immobilisée" chez le bailleur à titre de garantie.

Et ce même si le bailleur a placé l'argent sur son livret A.

Par AGeorges

Bonjour Overseas,

Si les parents considèrent que votre régularisation de charges n'était pas "légale", il est difficile de vous donner raison si vous n'en dites pas plus.

A la base, les régularisations de charges doivent être justifiées. L'avez-vous fait ?

Une simple affirmation du genre "vous me devez x euros pour telle raison" n'est pas suffisante, n'est-ce pas ?

Donc, comment les parents ont-ils justifié de ne pas vouloir payer la régularisation. Etes-vous sûrs que le bail ne parlait pas de forfait ? Auquel cas vous ne pouvez pas régulariser.

Ne commettez pas l'erreur de récupérer les clefs sans un état des lieux en double exemplaires signés des deux parties, ou réalisé par un commissaire de justice. Si vous craignez des dégâts, il faut bien se rappeler que "logement rendu sans EDL en sorti = logement rendu en bon état".

Par Overseas

Bonjour,

effectivement j'ai un mois de dépôt de garantie et les parents sont caution solidaire.

La régularisation de charges est tout à fait légale, il s'agit de hausses diverses concernant les taxes des ordures ménagères, les consommations d'eau et les "charges récupérables de la copropriété" (nettoyage et éclairage des parties communes, ...). En outre cela correspond à 2022 donc on est dans les temps et le bail stipule bien "provision de charges" et non forfait.

Ce qui m'énerve, c'est le fait qu'il refuse de payer maintenant alors qu'il n'y a pas de problème et qu'ils ne sont pas dans le besoin (revenu fiscal de référence à 6 chiffres). Si je pouvais dénoncer le bail, je le ferais sur le champs.

Quand j'ai mis le bien en location, j'ai eu plus de 100 demandes et je faisais les visites 8 par 8. J'ai choisi cet étudiant car les parents avaient l'air honnête et la maman m'a suppliée au téléphone bien qu'il n'ai pas le meilleur dossier. J'ai eu des dossiers avec des revenus fiscaux de référence à 7 chiffres.

Je loue un bien en parfait état que je n'hésite pas à moderniser à la moindre possibilité (double vitrage, changement de VMC, éclairage led, tv, internet, ...).

Au bout d'un moment je suis en colère de ne pas être payé!

La prochaine fois, j'étudierai mieux le bail. Si c'est possible j'en ferai un d'un an non reconductible avec une possibilité de dénonciation du bail d'un mois de mon côté ou je finirai comme beaucoup avec du AirBnB en passant par une conciergerie.

C'est quand même malheureux.

Par yapasdequoi

Pour étudier les différentes alternatives, il sera utile de "potasser" la loi n°89-462, et les règles éventuellement imposées par votre commune concernant les locations de courte durée.

Le bail de 1 an est possible en meublé, mais c'est avec un préavis bailleur de 3 mois, ou alors non reconductible (bail mobilité), dans ce cas il n'y a pas de congé possible pour le bailleur avant l'échéance.

Autrement le bail civil est possible (résidence secondaire) mais vous aurez moins de candidats...

Et vu la pénurie de logements dans votre secteur (zone tendue ?) il serait étonnant que votre commune n'ait pas posé des règles concernant les locations de courte durée.

Par Overseas

C'est du meublé et nous sommes en zone tendue.

Actuellement je suis sur un bail d'1 ans.

Je pensais naïvement que je pouvais stopper le bail sans motif au bout d'un an mais ce n'est pas le cas .

Il faut que je potasse mieux ce que j'ai le droit de faire en terme de résiliation. Le locataire peut partir quand il veut avec un préavis d'un mois. En revanche, je ne peux pas récupérer mon bien en fin de bail sans motif. Il y a des cas très spécifiques et documentés (vente du bien, location à la famille,...). Je me demande si je ne peux pas modifier légalement cette partie pour le prochain bail afin d'avoir un mois de préavis de mon côté sans motif.

Quant aux locations courtes durée, tout le voisinage fait ça car nous sommes au milieu d'une zone très touristique.

Par Isadore

Bonjour,

Et le locataire, lui, refuse de payer ?

Les paiements s'imputent sur la dette la plus ancienne en priorité si le débiteur n'a pas indiqué laquelle il règle. Donc si vous avez une dette liée aux charges en 2022 et un loyer de 500 euros, si on vous verse 500 euros en janvier 2023 il y a un impayé de 150 euros sur le loyer de janvier 2023.

Dans ce cas, vous ne donnez pas quittance, mais un reçu pour la somme déjà perçue (avec un rappel de la dette).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032035255]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032035255[/url]

Le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter.

A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord sur les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter. A égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement.

Et des retards répétés de paiement du loyer peuvent constituer un motif de résiliation du bail (ou de non renouvellement pour motif légitime et sérieux). Évidemment, il faut être prêt à affronter une procédure.

Par yapasdequoi

Je me demande si je ne peux pas modifier légalement cette partie pour le prochain bail afin d'avoir un mois de préavis de mon côté sans motif.
NEGATIF.

C'est 3 mois, pour l'échéance et justifié par un motif légal.

La loi est d'ordre public. Ce que vous modifieriez n'aurait aucune valeur juridique.

LISEZ la loi de 89 !

Ou bien cette page qui donne des explications plus accessibles (!)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=[/url]

Si tout le voisinage fait du meublé de courte durée... ne vous gênez surtout pas pour faire pareil. Toutefois il faut une déclaration en mairie (certaines communes limitent le nombre de jours par an.) et si copropriété que ce soit autorisé par le règlement de copropriété.

Certaines règles sont à connaître ...

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043[/url]