



Indexation sur un an prise sur dépôt de garantie

Par Cedricl

Bonjour

Je vous présente mon problème.

Pardonnez mes fautes d'orthographe.

Voilà je ne suis plus bailleur d'un logement et mon ancien propriétaire a fait une évaluation sur une année d'une indexation et a prit la somme sur le dépôt de garantie.

Il ne m'avait jamais demandé d'indexation avant.

Es ce légal ?

Il me semblait qu'une indexation n'était pas rétroactive.

Il en démord pas et considère qu'il peu me l'a demander un an après car ça lui serrait dû.

Le bail est fini depuis le 16/08/23 (reloué depuis)J'ai rendu les clefs le 14/06.

Je ne suis pas sûr que ce soit légal de prendre une évaluation d'indexation sur une année sur le dépôt de garantie sans avoir étai prévenu. Et il n'y a jamais eu d'impayé du coup. En plus les 60 jours on étaient largement dépassé pour le retour de garantie.

Par AGeorges

Bonjour Cédric,

Vous n'êtes plus LOCATAIRE (pas bailleur, le bailleur c'est le propriétaire).

ce que vous racontez est totalement illégal.

D'abord, la notion d'indexation doit figurer dans le bail.

S'il s'agit d'un bail de location normal, pour habiter, modifier le loyer rétroactivement est interdit, et se servir sur le dépôt de garantie est du vol. Même en vous prévenant !

Donc, si le bailleur ne vous a jamais écrit pour vous notifier une révision du loyer, et comme vous êtes parti, seul le loyer précisé dans le bail était dû.

Rien d'autre.

Ceci est précisé dans le paragraphe I, ici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/[/url]

(article 17-1 de la loi 89-462)

Vous allez donc faire un courrier recommandé à votre ancien bailleur pour lui dire que :

"Conformément au I de l'article 17-1 de la loi 89-462, les révisions de loyers non notifiées dans les délais ne sont plus applicables. La loi interdit toute rétroactivité dans ce domaine.

En conséquence, vous voudrez bien me restituer l'intégralité de mon dépôt de garantie, augmenté de 10% de mon dernier loyer, soit nnn?, pour cause de remboursement tardif.

A titre indicatif, tout nouveau mois de retard sera à nouveau pénalisé de la même somme."

Vous pouvez vous faire aider si la démarche vous est difficile (ADIL, assistance juridique, etc.)

Par Cedricl

Je vous remercie grandement! Je cherche cherche et tourne en rond depuis plusieurs semaines... Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une révision rétroactive est illégale.
Cf article 17-1 de la loi n 89-462.

Contestez par courrier RAR et réclamez la restitution de votre dépôt de garantie.

Pour tous sujets concernant les logements, vous pouvez vous renseigner auprès de l'ADIL.

Par Cedricl

Merci à vous deux pour le moment les échanges se font par mail .Il dit qu'il n'a pas mon adresse alors que je l'ai donné quand j'ai rendu les clefs.
Merci encore à vous deux ! Vraiment !

Par yapasdequoi

Si les échanges par mail ne donnent rien (ce qu'on peut envisager), le RAR vous permet ensuite de saisir la justice.

Par Cedricl

Ok je ferai ça si jamais sa réponse est toujours la même.
J'espère simplement que s'est de l'ignorance plus que de la malveillance.

Par AGeorges

C'est sûr que l'ignorance et la radinerie peuvent conduire à des situations de ce genre. Et puis, on peut toujours essayer, n'est-ce pas, des fois que vous soyez du genre mouton à tondre !

Par Isadore

Bonjour,

Le bailleur comme le locataire sont censés connaître leurs devoirs. Si le vôtre a réussi à trouver la formule d'indexation, c'est dommage qu'il ait raté le reste des modalités. Il aurait

S'il s'agit d'un bail de location normal, pour habiter, modifier le loyer rétroactivement est interdit, et se servir sur le dépôt de garantie est du vol. Même en vous prévenant !

Plaisanterie : j'aurais dit de l'abus de confiance puisque la somme a été remise volontairement par le locataire.

Enfin bon, un placement à 10 % par mois n'est pas une mauvaise affaire, même si les intérêts ne capitalisent pas ^^
C'est un argument qui peut fonctionner sur un bailleur récalcitrant.

Par Cedricl

Bonjour

Merci de m'avoir envoyé l'article de loi qui justifie mon droit à vous demander de payer la révision pour une année :

"A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Voici le réponse de mon ancien propriétaire... Es ce normal ?

Par Cedricl

Bonjour

Merci de m'avoir envoyé l'article de loi qui justifie mon droit à vous demander de payer la révision pour une année :

"A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée."

Cet article limite la possibilité de révision à une année raison pour laquelle je ne vous ait pas demandé plus d'un an de révision.

Par Isadore

Votre bailleur a raté la phrase suivante l'article :

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

Si le bailleur vous a informé de son intention de réviser le loyer un mois avant la fin du bail, il a droit à un mois de loyer indexé. S'il vous en a informé de son intention après la fin du bail, il a droit à autant de loyers à 0 qu'il veut, ça fera toujours 0.

Par Cedricl

Bon merci si il oublie facilement nous entamerons les procédures nécessaires maintenant.
Merci.

Par yapasdequoi

Votre bailleur ne lit que ce qui l'arrange...

Vous pouvez lui faire lire l'avant dernier alinea de l'article 22... il va apprécier !

Par Cedricl

Je lui ai répondu dernière chance d'être honnête après je lance la procédure. Merci pour vos conseils une fois de plus.

Par Cedricl

J'ai des nouvelles du propriétaire !

Il m'envoie un chèque de la somme en retirant l'indexation... Il me dit qu'il se renseigne pour savoir si il a le droit d'indexer ou non. Dans le cas où non il me renvoie le reste de la somme dû... Je suppose que je n'encaisse pas le chèque ?

Par AGeorges

Bonsoir Cédric,

"Il se renseigne" ... déjà !

Pourquoi ne l'a-t-il pas fait AVANT de vous rembourser partiellement.
Probablement, il espère pouvoir vous faire poireauter encore.

Rien ne justifie la retenue, et il a passé le délai.

Il vous doit AUSSI les 10% qui continuent à s'accumuler tant que le remboursement n'est pas complet.

A mon AVIS, autant encaisser le chèque (un autre avis est souhaitable) ... un 'tiens' vaut mieux que ...

Par yapasdequoi

Un chèque peut être encaissé dès son émission. Ceci ne vous engage pas à ne pas réclamer la somme manquante.

Vous ne lui aviez pas copié les textes de loi ?
Surtout que l'article 22 est très intéressant...

Par Cedricl

Si si mais il m'a dit qu'il allait voir avec un juriste... Ça me paraît très gros ... J'ai l'impression qu'il veut enterrer la chose tranquillement sans que je bronche. J'appellerai adil Tours demain.

Par Isadore

Bonjour,

Les 10 % mensuels (du loyer hors charges) sont dus même s'il y a eu un remboursement partiel.

Répondez lui que vous le remerciez pour le paiement partiel. Vous lui saurez gré, quand il vous restituera le reliquat, d'ajouter spontanément 10 % du loyer hors charges pour chaque mois de retard, afin de vous éviter à tous deux une longue procédure qui aurait pour effet d'augmenter sa dette.

Il n'y a aucun souci à encaisser ce chèque, au contraire, c'est déjà cela de pris. Ça ne vous engage pas à renoncer au reliquat.