



LOYER IMPAYÉ ET CAUTION A RENDRE

Par Cote59

Bonjour
un propriétaire peut-il déduire un loyer non encaissé il y a 8 ans de la caution à me restituée actuellement ?
MERCI

Par Nihilscio

Bonjour,

Huit ans après votre action en recouvrement de l'impayé est prescrite.

Le locataire peut donc exiger la restitution de son dépôt de garantie sans que vous puissiez exiger le versement du loyer impayé depuis huit ans.

Par janus2

Bonjour,
Pas forcément. On peut considérer que, depuis 8 ans, le locataire paie en retard d'un mois son loyer. Donc il n'y a pas prescription puisque c'est le dernier loyer qui n'est pas payé.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Même avis que janus2

Article 1342-10
Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016
Création Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 3
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.

Par Cote59

je suis la locataire et non la propriétaire
mon état des lieux a eu lieu le 16 décembre
il y a une vitre qui s'est fendue du à la vétusté de la porte en question donc indiqué sur l'état des lieux sortant
donc cela devrait être régularisé pour le 16 février mais comme un dimanche j'attends jusqu'au 17
pour la vitre il faut un devis fourni avec c'est bien cela ?
IL pourrait pourtant m'en faire cadeau car la véranda doit être refaite carrément vu la passoire énergétique... Tout était en simple vitrage et ancien...
Mais maintenant s'il est en droit de récupérer son loyer il y a 8 ans ...
J'AI PAS DE RECOURS ?
merci

Par CToad

Bonjour

oui il doit fournir un devis et tenir compte de la vétusté. Non il n'y a a priori pas de recours, c'est déjà gentil de sa part d'avoir attendu 8 ans sans vous envoyer de mise en demeure.

Cordialement

CToad

Par yapasdequoi

Il n'a pas attendu 8 ans, puisque chaque paiement a été affecté au loyer précédent. C'est bien le dernier loyer qui n'a pas été payé et doit bien être déduit du DEPOT DE GARANTIE (ce n'est pas une caution)

Pour la vitre, il fallait faire agir votre assurance habitation "bris de glace". Sinon le bailleur est en droit de retenir le coût de remplacement sur la base d'un devis en appliquant le coefficient de vétusté.

C'est une location vide ou meublée ? Si vide, vous ne récupérez pas le dépôt de garantie (qui est égal à 1 mois) et devrez payer en plus le remplacement de la vitre vétusté déduite.

Voir vos recours sur ce lien :

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

Par Cote59

ce qui domage c est que en 2019 il m a envoyé un tableau des loyers payés et ce mois la ou il n a pas encaissé le chèque était indiqué comme payé

j ai retrouvé son mail mais plus acces à la pièce jointe...

Et par ailleurs sur des quittances de loyers le decalage n'apparait pas ...

NE doit il pas quand meme me faire parvenir un papier ? Car la je n ai aucune nouvelle

Par yapasdequoi

Je ne comprend plus rien Vous avez payé ce mois là ou pas ? Vous avez une quittance pour TOUS les mois de votre occupation jusqu'à votre départ ?
Il faudrait tout pointer.

Sur le lien fourni, il y a un modèle de lettre pour réclamer la restitution du dépôt de garantie (ou la différence justifiée le cas échéant).

Adressez votre demande au bailleur par courrier RAR.

Par Nihilscio

Et par ailleurs sur des quittances de loyers le decalage n'apparait pas ...

Que voulez-vous dire ? Les quittances que vous recevez indiquent-elles en solde de compte ?

Si selon les quittances vous êtes à jour, vous n'avez pas d'impayé, donc faux problème.

Si un solde débiteur apparaît depuis huit ans, la question de la prescription de la dette se pose et il faut reprendre l'article 1342-10 du code civil qui est plutôt en votre faveur :

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.

Il faut tout lire et ne pas s'arrêter à « l'imputation se fait sur la plus ancienne ».

Je suppose que le montant du loyer a augmenté depuis 2019. S'il était de 631,52 ? en 2019, qu'il était de 712,86 ? en 2024 et que tous les mois de cette année vous avez versé 712,86 ?, vous avez implicitement indiqué chaque mois depuis des années que payiez le loyer du dernier mois et que le loyer de 631.5 ? de 2019 restait impayé. La dette la plus récente est d'ailleurs la dette que vous aviez le plus d'intérêt d'acquitter plutôt qu'une dette qui ne manquerait pas de devenir prescrite si le bailleur ne réclamait rien.

Devant un tribunal, le bailleur aura du mal à faire valoir que votre solde débiteur correspond au dernier mois et non à une échéance vieille de huit ans.

Par Cote59

MERCI

c est vrai que j'ai du mal à comprendre

vais relire à tête reposée

mon loyer se paye par chèque

en avril 2018 (cela fait 7 ans et non 8)il n'a pas encaissé mon chèque

en 2019 j'avais reçu un tableau que je n'arrive plus à avoir sur l'ancien mail et cette dette n'était pas indiquée

dernièrement pour déménager (et même lorsque on s'est porté caution pour des logements pour mes filles) rien n'était indiqué exemple en novembre je lui ai demandé et il était écrit à jour des loyers de juin à novembre (il me fallait une quittance des six derniers mois)en 2022 la même chose , donc ce que je voulais dire pas de décalage dans les mois...

JE MINQUIETE DONC pour rien

une fois deux mois de suite il n'avait pas encaissé et après plusieurs relances il a répondu ha je vais regarder...

OUI IL Y eu augmentation du loyer ces dernières années malgré le dpe F

je lui ai envoyé un message ce jour et pas encore de réponse...

Par yapasdequoi

Au lieu d'envoyer un message (mail ? SMS ?) qui peut être facilement ignoré, il est préférable d'adresser un courrier RAR pour réclamer la restitution du dépôt de garantie.

Voir le modèle de lettre dans le lien fourni précédemment(bis)

La non réponse à ce RAR vous permet ensuite de saisir la justice.

Et aussi l'article 22, que vous avez certainement lu attentivement, vous accorde une indemnité de 10% du loyer par mois de retard sur cette restitution.

Evidemment il n'y a aucune restitution ni aucune indemnité si vous restez redevable d'un mois de loyer

Par Cote59

LE 16 tombant un dimanche j'attends mon courrier du lundi pour lui envoyer le rar
au cas c'est en sa faveur le loyer, doit-il QUAND même m'envoyer un papier ?

Par yapasdequoi

Bah OUI !

L'article 22 :

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

"dûment justifiées" = le bailleur doit envoyer un "papier".