



Clause pénale et loyers insuffisants

Par **grace**, le **14/05/2011** à **10:47**

Bonjour,

Je suis locataire. Suite à un contentieux avec mon propriétaire, j'ai refusé de payer pendant 3 ans les révisions annuelles de loyer. Le loyer de départ a été réglé dans son intégralité, hormis les révisions annuelles. A présent, celui me réclame ces insuffisances de loyers, majorées de la clause pénale de 10% figurant dans mon bail. Selon ses calculs, le montant des insuffisances de loyers s'élève à 2801.44€ (calcul juste des 2 côtés) et après application de la clause pénale, il passe à 4544.57€!!

Comment se calcule et s'applique cette clause pénale? Le propriétaire avance des résultats pour le moins opaques...

Vous remerciant par avance pour éclairage et vos conseils

Bien cordialement

Par **Claralea**, le **14/05/2011** à **10:48**

Quel est le montant initial du loyer ?

Par **grace**, le **14/05/2011** à **10:49**

Loyer initial à la signature du bail : 980€

Par **Domil**, le **14/05/2011** à **12:58**

Refusez l'application de la clause de la pénale. La Commission des clauses abusives a déjà émis une recommandation comme quoi cette clause est abusive, si elle n'est pas réciproque.

Par **grace**, le **14/05/2011** à **13:44**

Merci Domil pour votre réponse. J'avais effectivement lu cela sur d'autres posts. Ayant aussi versés un excédent de loyers sur une autre période suite à une mauvaise révision des loyers

(mauvais calcul et mauvais IRL), le propriétaire (a reconnu s'être trompé dans son calcul) et bien que ça ne figure pas dans la clause pénale de mon bail, il applique également sur ces excédents la clause pénale. Donc, la réciprocité est appliquée dans les 2 sens.

Je m'interroge surtout sur :

1)le mode de calcul pour appliquer cette clause pénale??

2)la commission des clauses abusives émet des recommandations. Quelles en sont les conséquences? Sont-elles suivies?

3)je quitte ce logement en juillet (préavis déposé). Quels seraient le recours du bailleur pour récupérer ces insuffisances de loyer une fois quitté ce logement?

Merci

Par **Domil**, le **14/05/2011** à **13:56**

il pourra le retenir sur le dépôt de garantie et si ça ne suffit pas, vous attaquer en justice.

La CRA est plutôt suivie, oui, mais impossible de le garantir

Par **grace**, le **14/05/2011** à **14:01**

Merci

Le dépôt de garantie pourrait suffire effectivement, mais avec l'application de la clause pénale, c'est pas la même chose!!!!

Je veux bien lui laisser mon dépôt de garantie, je me doute bien qu'il ne va pas me le rendre et on serait quitte. Mais avec la clause pénale.....

Avez-vous une idée sur son mode de calcul?? 10% de majoration par mois?? , 10% sur le montant global des insuffisances de loyers?? Je tourne en rond et à aucun moment je ne retrouve les montants avancés par le proprio!!! Qui pourriez-me renseigner sur ce point? J'ai l'impression qu'il m'a donné des montants au hasard....

Cdlmt

Par **Domil**, le **14/05/2011** à **14:31**

Vous comptez donc accepter l'application de la clause pénale ? Relisez sa rédaction alors

Par **grace**, le **14/05/2011** à **14:36**

Je ne comprends pas votre remarque. Je veux bien lui payer les révisions de loyers que je lui dois (même si mon cas est défendable, mais ça c'est une autre histoire) mais sans pour autant l'application de la clause pénale. J'ai relu sa rédaction sur le bail (clause pénale figurant sur la plupart des bail d'habitation non meublé), mais étant donné que lui a appliqué la réciprocité pour les excédents...

Je veux juste savoir s'il est en droit de l'appliquer de son plein gré sans décision de justice et

comprendre ses calculs...

Par **Claralea**, le **14/05/2011 à 19:43**

Ce qui est surprenant, c'est le montant de la réévaluation de loyer, même si elle est de 2800 euros, ça fait tout de même énorme sur 3 ans, vous êtes sûr d'avoir bien calculé, vous avez été voir sur internet l'indice de réévaluation de loyer ?

Par **grace**, le **14/05/2011 à 20:07**

Claralea : effectivement, les révisions de loyer sur 3 ans (soit exactement 37 mois pour être précis) sont correctes (vérifiées sur plusieurs simulateurs), mais comment passe-t-il de 2800€ à plus de 4500€?? ça c'est le mystère!!!!

Par **Claralea**, le **14/05/2011 à 22:27**

http://www.conso.net/page/bases.5_vos_droits.3_dossiers_guides_et_outils.20_calculez_l_augm

Allez calculer la révision de votre loyer sur ce site. C'est pas possible que vous arriviez à 2800 euros, quant aux 4500 il le sort de son chapeau

Par **grace**, le **15/05/2011 à 08:44**

Bonjour

C'est exactement sur ce site que j'ai vérifié les révisions de loyers et cela m'a été confirmé par l'ADIL. Pour les 4500€, il applique la clause pénale du bail mais sans justifier ses calculs (sommes dues majorées de plein droit de 10% constituant la réparation du préjudice subi par le Bailleur)...c'est sur cette réparation que je recherche le mode calcul...(soit plus de 1700€ de réparation!!!)

Par **Claralea**, le **15/05/2011 à 10:57**

Quel est votre loyer de base hors charges et l'indice de réévaluation ? Et le début du bail ?

Sinon, pour les 10% de pénalité, ça devrait faire 280 euros donc je ne sais pas où il est allé les pecher, il faut lui demander d'être plus clair là dessus

Par **grace**, le **15/05/2011** à **11:01**

980€ . Bail 31/07/2004. Indice 1er trimestre 2004 : 1211.
Révision au 01/09.

Par **Claralea**, le **15/05/2011** à **11:45**

Vous avez réglé la révision depuis 2004 ou non, car vous parlez des 3 dernières années ?

Par **grace**, le **15/05/2011** à **14:24**

Révisions non réglées de 01/09/2005 au 30/09/2008 soit 37 mois

Par **Claralea**, le **15/05/2011** à **15:12**

Effectivement, ça fait bien ça ! Mais c'est enorme comme augmentation ! Pour les 4500 euros, demandez lui le detail ecrit car je ne vois pas du tout comment il a pu en arriver là

Par **Domil**, le **15/05/2011** à **21:43**

[citation]Je ne comprends pas votre remarque.[/citation] vous n'avez pas à payer la clause pénale, ils n'ont qu'à vous assigner.

Article 4 de la loi de 89

Est réputée non écrite toute clause :

i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;

+ <http://www.clauses-abusives.fr/recom/00r01.htm>