



Loyers d'avance + loyers chèques mois + caution

Par **Laurouch**, le **07/06/2022** à **18:29**

Bonjour,
Mon amie et moi avons trouvé un appartement, mais la propriétaire n'a pas confiance en nos profils (revenus trop faibles d'après elle) et elle nous demande donc 2 fois le montant du loyer comme caution (c'est un meublé) mais aussi 2 mois de loyers d'avance, le tout qu'elle encaisserait, tout en payant nos loyers normalement, l'avance ne servant que de garantie en cas d'impayé... est-ce légal?
En ce qui concerne le mois en cours, peut-elle nous imposer de payer le mois complet même si nous n'aurons éventuellement les clefs que lundi?
Merci beaucoup pour vos retours!

Par **nihilscio**, le **07/06/2022** à **21:00**

Bonjour,
Un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer est légal pour un meublé.
Les mois de dépôt supplémentaire ne le sont pas.
Pour le mois en cours, vous n'êtes tenu qu'à payer un loyer correspondant à la fraction du mois débutant à la date de la remise des clefs soit 17/30 du loyer de juin si vous ne recevez les clefs que lundi 13.
Ce que pourriez faire est verser tout ce qui vous est demandé et, une fois entrés dans les lieux, retenir sur les prochains loyers ce qui vous a été abusivement extorqué.
Il faudra bien sûr exiger des reçus pour toutes les sommes remises au bailleur et être extrêmement vigilant lors de l'état des lieux afin qu'y soit noté tout défaut pour éviter que ces défauts ne vous soient imputés lors de votre départ.

Par **Laurouch**, le **08/06/2022** à **07:03**

Bonjour,
Merci beaucoup pour votre réponse.
(C'est un huissier qui fera l'état des lieux mais nous nous débrouillons pour le bail).
Nous avons reçu le bail qui mentionne : « Compte-tenu des revenus aléatoires, les locataires ont proposé le versement de deux mille euro supplémentaires,
qui seront restitués par le Bailleur, le jour de leur départ. Cette somme sera versée dans un délais de deux mois. »
Nous ne l'avons pas proposée, et nos revenus sont fixes, mais peu fiables d'après elle (je suis cheffe d'entreprise et ma conjointe entreprends mais touche le chômage, nos revenus sont de 4000€ pour un loyer de 1000€, ce qui me semble largement correct)
La propriétaire a fini par accepté verbalement de nous restituer la somme après une année de versements réguliers de loyers, mais ne veut pas le mentionner dans le bail, ce qui nous semble étrange.
Comment pensez-vous qu'il faudrait décrire la remise de cette somme dans le bail si nous souhaitons exiger sa restitution une fois dans les lieux comme vous nous le conseillez?
Comment procéder légalement une fois dans les lieux pour que nos prochains loyers soient payés avec cette somme?
Merci infiniment pour votre temps !

Par **nihilscio**, le **08/06/2022** à **11:54**

Les 2 000 € supplémentaires contreviennent à la loi 89-462 du 6 juillet 1989. La clause insérée dans le bail à ce sujet est de ce fait réputée non écrite, même avec la mention "sur demande du locataire". Le paiement fait en application d'une clause non écrite est indû. Le paiement indû est sujet à restitution (article 1302 du code civil). Pour vous faire restituer cet indû, le plus simple est la compensation (article 1347), c'est à dire que vous déduirez des loyers dus au bailleur, les sommes que celui-ci doit vous rembourser. Il n'y a rien à inscrire dans le bail. La propriétaire sera furieuse mais cela n'ira pas plus loin. Elle sait très bien que le tribunal lui donnerait tort.

Par **Lag0**, le **08/06/2022** à **15:00**

[quote]
Nous avons reçu le bail qui mentionne : « Compte-tenu des revenus aléatoires, les locataires ont proposé le versement de deux mille euro supplémentaires,
qui seront restitués par le Bailleur, le jour de leur départ. **Cette somme sera versée dans un délais de deux mois.** »
[/
Bonjour,
Si je comprends bien, on ne vous demande pas de verser ces 2 mois de loyer tout de suite mais dans un délai de 2 mois, il vous suffit donc de signer le bail puis ensuite de refuser de verser cette somme puisque c'est illégal (la loi 89-462 est d'ordre public).

Par **nihilscio**, le **08/06/2022** à **22:55**

Oui, ce délai de deux mois m'avait échappé.

Par **morobar**, le **09/06/2022** à **07:25**

Bjr,
Attention : le déli de 2 mois n'est pas celui du versment, mais du remboursement de la somme au départ du locataire.

Par **Lag0**, le **09/06/2022** à **08:30**

[quote]
Attention : le déli de 2 mois n'est pas celui du versment, mais du remboursement de la somme au départ du locataire.
[/quote]
Il est écrit :
"Cette somme sera versée dans un délais de deux mois".
On lit bien "versée" et non "remboursée".
Je pense comme vous que c'est ce qu'a voulu écrire le bailleur, mais la rédaction telle qu'elle est est plus qu'ambiguë.