



Clause pénale - déduction sur loyer opéré

Par **aurelien1984**, le **14/10/2010** à **18:31**

Bonjour,

Je vous explique le plus brièvement possible la situation.

Je viens de louer début septembre un appartement qui dispose d'un emplacement de parking dans une résidence neuve.

Une agence de Lyon assure la gestion et le recouvrement des loyers, alors qu'une agence de St Etienne quant à elle se charge uniquement de louer l'appartement.

J'ai donc payé mes honoraires de location à l'agence de St Etienne qui m'a assuré les avoir retransmis à celle de Lyon.

Pourtant je reçois un premier rappel de paiement me demandant de payer ces honoraires ainsi que le loyer (l'agence de Lyon fusionnant, et son nom changeant mon RIB n'était plus valable donc je refais une autorisation de prélèvement et joins un chèque afin de régler mon loyer de septembre ne pouvant être prélevé.)

N'ayant toujours pas mon bip d'accès et ne pouvant ainsi jouir de mon emplacement de parking, j'ai décidé de déduire, après conseil de l'agence immo de St Etienne, du montant du loyer la valeur d'un emplacement de parking couvert dans ma rue soit 50 € tout en expliquant la raison de la déduction opérée au loyer.

De plus ayant payé mes honoraires, je leur explique par courrier en recommandé, et ne leur verse que mon loyer auquel sont déduits 50 €.

Je viens de recevoir un rappel avec majoration clause pénale de 10 €, portant sur les honoraires (déjà payées pourtant) et les 50 € du loyer que j'avais déduit volontairement.

Est ce que le fait de ne pas avoir la jouissance de mon emplacement de parking (malgré relance de l'agence à de multiples fois dont fax de l'agence de St Etienne le prouvant adressé donc à l'agence de Lyon) me donne le droit de déduire cette somme de 50 € et est-ce que cette clause pénale est légale ?

Aucun texte de loi ne vient étayer l'argumentaire de l'agence.

J'espère sincèrement que quelqu'un pourra m'éclairer.

Merci infiniment d'avance !

Par **mimi493**, le **14/10/2010** à **18:53**

Vous n'avez aucun droit de ne pas payer votre loyer en entier. S'il y a un problème : LRAR de mise en demeure au bailleur avec copie à l'agence, puis saisine du tribunal d'instance.
Par contre, toute clause pénale est INTERDITE dans le cadre d'une location vide. Eux, pas plus que vous, n'avez le droit de vous faire justice vous-même.
Est-ce que vous avez un reçu pour le paiement ?
Est-ce que le chèque a été débité ?

Par **aurelien1984**, le **14/10/2010 à 19:12**

Merci de votre réponse. Effectivement cela était risqué de ne pas payer une partie du loyer mais l'agence de St Etienne me l'ayant conseillé ...
Il s'agit effectivement d'une location vide.
De quel paiement parlez vous concernant le reçu ?
S'il s'agit des honoraires de location je n'en ai eu aucun, mais nous avons établi le chèque lors de l'état des lieux et de la réalisation du bail.
L'agence a d'ailleurs conservé une photocopie du chèque qui a effectivement été débité.
Pour le chèque du loyer, celui-ci aussi a été encaissé.
Je vais leur adresser un chèque de 50 € pour compléter la partie que j'avais déduite, pensant que c'était envisageable puisqu'émanant d'une agence de grande enseigne.
Concernant les honoraires par contre et la majoration clause pénale, ils n'auront rien. En espérant que cette majoration ne monte pas au prochain courrier.
Je vais de toute manière contacter l'agence de St Etienne dès demain pour qu'ils essaient de m'arranger cela avec l'autre agence.
C'est une affaire fort compliquée au final vu le nombre d'intervenants.
Merci beaucoup de votre réponse si rapide.

Par **mimi493**, le **14/10/2010 à 19:58**

Vous devez impérativement envoyer une LRAR au BAILLEUR (pas à l'agence, aucune), l'avertissant de tous les problèmes.

Par **aurelien1984**, le **14/10/2010 à 23:18**

Merci de votre réponse.