



Majoration pénale post-datée pour loyer impayée

Par **PereCastor37**, le **16/05/2012** à **10:23**

Bonjour,

Je viens de recevoir une majoration de loyer post-datée au paiement de mon loyer.

--- **CONTEXTE** ---

Locataire d'un appartement vide.

Mon bail dispose entre autres les 2 clauses suivantes :

- "Le loyer est de xxx € payables par terme d'avance, le premier jour ouvrable du terme."
- "A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, le montant de la quittance sera majorée de plein droit de 10% à titre de clause pénale, observation faite que la présente stipulation ne constitue en aucune façon une amende, mais la réparation d'un préjudice"

J'ai vu sur legifrance que les bailleurs n'ont juridiquement pas le droit de réclamer une majoration à titre d'amende, mais j'ai cru savoir également qu'une jurisprudence préciserait que le préjudice financier d'un impayé pourrait être invoquée et de fait autorise le bailleur à réclamer une majoration.

J'ai payé mon loyer par virement (non par prélèvement) **le 07 mai 2012 au soir**, avec un ordre de paiement passé **le 09 mai au matin** (le 08 mai étant férié). **L'argent a donc été sur le compte réellement de mon bailleur le 10 mai**, en prenant en compte le délai de 24H entre 2 banques différentes.

Or j'ai reçu **une lettre simple datée du 11 mai 2012**, soit le lendemain du crédit de leur compte, me réclamant une majoration dans les propos suivants :

[citation]Montant impayé : xxx €, Majoration au titre de la clause pénale pour impayés de xx €, Somme à payer : xxx+xx €

Monsieur,

A ce jour votre compte présente le solde débiteur indiqué ci-dessus.

Nous vous rappelons les clauses de votre bail concernant le règlement de vos loyers, ce dernier devant intervenir le premier de chaque terme.

Conformément à votre bail, le montant de votre quittance sera majoré au titre de la clause pénale, en réparation du préjudice causé par le non-paiement de votre loyer.

Toutefois, vous constatez que nous n'avons pas pour cette fois-ci appliqué la totalité de la majoration due, soit 10% du loyer. Cependant à défaut de règlement sous 10 jours votre dossier sera transmis à l'huissier avec application de la totalité de la clause pénale.

Nous

vous demandons de bien vouloir régulariser votre situation dans les meilleurs délais.

Constatant la lettre post-datée à mon paiement réel, puis-je considérer comme non avenue la situation stipulant "à ce jour votre compte présente le solde débiteur" ?

Aussi, puis-je contester la majoration ?

Merci