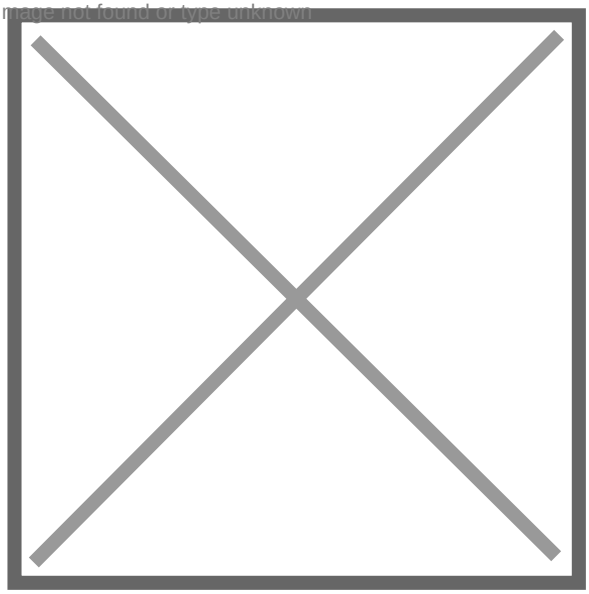
Image not found or type unknown



Recours sur loyer indûment perçu

Par **charly42**, le **28/10/2008** à **19:54**

bonjour, bonsoir,

En février 2006, j'ai pris possession du logement dans lequel je vis actuellement. A l'époque l'agent immobilier, que je rencontre la veille (31 janvier) fait l'etat des lieux avec l'ancien locataire et moi-même, je lui remets mes chèques de caution, du loyer de février et frais d'agence. je fournis mes papiers justifiant de la solvabilité de mon garant mais il en manque, papiers que je m'engage a lui faire faxer dans les 2 jours. Cet agent me refuse les clés dans l'attente des papiers mais pas mes chèques qu'il encaisse.
l'arrivée des papiers, qui ne constitue aucune clause du bail quant à la prise de possession du logement, se fait comme convenu par fax dans les 2 jours mais l'agent veut finalement un courier ce qui retarde encore le délai.
Puis ayant prévu de partir une semaine en vacances à distance non négilgeable, je pars en ayant pas les clés. Je reçois un recommandé me disant pendant ce temps que mes clés sont enfin à disposition après réception du dossier par courier.
Je ne peux récupérer les clés que le 20 février soit 3 semaines après le début de mon bail et de la remise des paiements en main propre.

je demande remboursement des jours de non jouissance qui devraient être au nombre de 20 mais que je ramène à 13 jours (date de mise à disposition du recommandé) >> refus catégorique

mon assurance et le service juridique dédié interviennent sans résultat et ne peuvent engager de poursuites car le seuil de 750 euros n'est pas atteint (ici je réclame 212 euros environ)

on me conseille de m'orienter vers le tribunal d'instance mais il est vrai que ça traine depuis parce que je suis débordé au boulot et comme de ce côté là tout n'a pas été simple non plus

j'ai gardé cette priorité.

aujourd'hui j'envisage de prendre le temps de poursuivre cette démarche d'autant que l'agence en question se permet de nombreuses entorses parallèle qui exaspèrent l'ensemble des locataires de l'immeuble concerné.

j'en viens donc à ma question, après cette présentation rapide de la situation:
y a t il prescription parès 2.5 ans ou suis je encore en droit de poursuivre mon agence immobilière ou alors le propriétaire pour perception d'un loyer non du?

merci par avance au professionnel qui aura pris un peu de son temps pour me répondre

cordialement

Par **ellaEdanla**, le **29/10/2008** à **15:06**

Bonjour,

en matière de loyers la prescription est de 5 ans. Vous êtes toujours dans les temps.

Bon courage,

Cordialement.

Par **gloran**, le **29/10/2008** à **17:10**

Bonjour,

Envoyez un recommandé de mise en demeure de rembourser les sommes indûment perçues conformément à l'article 1376 du code civil sur la répétition de l'indu, je cite :
"
[fluo]Celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu.[/fluo]
"
En justifiant avec les clauses du contrat signé qui précise les dates, les sommes, etc.

Malheureusement, les créances quasi-contractuelles comme la répétition de l'indu ne permettent pas d'utiliser la procédure légère et rapide de l'injonction de payer. Il faudrait les menacer dans ce courrier :

- d'une action au civil en saisissant le juge de proximité : à mon avis c'est facile relativement rapide et certainement pas forcément très cher, et les frais in fine seront à leur charge,

- soit, pour faire le gros méchant et effaroucher le gibier (ça marche très bien croyez moi, déjà testé 2 fois avec succès) : en l'absence d'une réponse positive sous 1 mois, menacez les d'une action en justice pour escroquerie article 313-1 du code pénal (la prison ça fait toujours

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

peur) et précisez la procédure suivante : par plainte auprès de monsieur le doyen des juges d'instructions avec constitution de partie civile et demande de dommages et intérêts (à chiffrer si vous allez jusque là ce dont la probabilité est proche de zéro : appelez ça du bluff si vous voulez :).

Ne dévoilez pas votre jeu envers ces gens concernant votre assurance juridique : ils doivent toujours croire que ça ne vous coûtera rien. Vous pouvez donc ajouter (avant ce qui précède) : "je consulterai mon assurance juridique et envisagerai l'option pénale patati patata".

D'expérience, votre chèque arrivera presque avant que vous n'ayez posté la lettre. C'est malheureux, mais le droit, c'est aussi montrer qu'on maîtrise mieux que l'autre et faire un peu de bluff. On est plus écouté en grognant comme un pitbull qu'en aboyant comme un yorkshire :)))

Bon courage

Par **charly42**, le **29/10/2008** à **22:11**

merci beaucoup pour tous vos conseils très avisés

cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés