Image not found or type unknown

Conseil pour mettre en demeure mon ancienne agence

Par **Aur8re**, le **16/09/2015** à **13:11**

Bonjour,
J'ai loué pendant 12 ans un studio à une agence C**YA, que j'ai quitté le 31 juillet 2015.
Je me suis aperçue qu'elle m'avait fait payer toutes ces années des frais illégaux (frais administratifs -venus remplacer les frais de correspondances-, puis consultation internet -que l'on m'a imposé pour consulter l'avis d'échéance mensuel, ces derniers n'étant plus depuis début 2014 délivrés sur papier-, et enfin, des frais d'archivage de mon dossier) et j'aimerais me faire rembourser.

Voici la lettre que je compte envoyer demain en LRAR, pouvez-vous me donner votre avis s'il vous plait?

Objet : Frais administratifs, de consultation internet et d'archivage de dossier - demande de remboursement.

Madame, Monsieur,

Je soussignée, **** , anciennement locataire d'un logement situé au ****, en vertu d'un bail signé le 18 juillet 2003 et résilié le 31 juillet 2015, attire votre attention sur les faits suivants :

Ayant pris récemment conseil auprès d'une organisation de défense du consommateur (dont je suis adhérente) il apparaît que :

- Sur votre contrat de location, vous vous appuyez sur la loi n°89.462 du 6 juillet 1989 et ses modifications afin de légitimer certains frais perçus, or les clauses abusives qu'il y contient sont en contradiction totale avec la loi précédemment citée dont vous vous affranchissez concernant la perception de frais administratifs, de consultation internet et d'archivage.
- L'art 21 de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur doit transmettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande.
- Une réponse Ministérielle a précisé que l'envoi d'un avis d'échéance ou d'une quittance au locataire est un acte d'administration du bien loué dont le loyer est la contrepartie. Les frais correspondants ne peuvent être réclamés en sus (RE n56620 : JO Deb ass nat du 3 /12/1984 5333).
- l'article 21 de la loi n°89.462 du 6 juillet 1989, modifié par la n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6 stipule qu'aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire. Ce même article rajoute qu'avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. Aucune

demande ni signature de ma part ne vous a été adressée pour demander la délivrance de ma quittance sur votre serveur internet que vous m'avez imposée afin de procéder à son règlement.
- L’article 4 précise que certaines clauses insérées dans un contrat de bail sont réputées non écrites, notamment les clauses qui font supporter au locataire des frais d’envoi de quittance . De telles clauses ne peuvent être appliquées même si elles figurent dans le bail signé par les parties.
- Enfin, les frais de clôture de dossier sont des actes d'administration qui ne sauraient être imputés au locataire, l'agent immobilier agissant pour le compte de son mandant qui au demeurant le rémunère pour effectuer ces tâches (réponse Ministérielle à la question N° : 100786, publiée au J.O le 17 juillet 2007 à la page 3776).

En conséquence, je vous mets en demeure de me rembourser immédiatement la somme de 101,94€, correspondant aux frais indument perçus et juridiquement infondés de ces 5 dernières années (la loi ne permettant pas de recouvrir au-delà). Vous trouverez ci-dessous le détail des sommes réclamées.

FRAIS ADMINISTRATIFS TRIMESTRIELS
_ 24/09/10 ..... 5,98€
_ 23/12/1O ..... 5,98€
_ 23/03/11 ..... 5,98€
_ 23/06/11 ..... 5,98€
_ 22/09/11 ..... 5,98€
_ 21/12/11 ..... 5,98€
_ 23/03/12 ..... 5,98€
_ 22/06/12 ..... 5,98€
_ 25/09/12 ..... 5,98€
_ 19/12/12 ..... 5,98€
_ 22/03/13 ..... 5,98€
_ 21/06/13 ..... 5,98€
_ 23/09/13 ..... 5,98€
Soit: 77,74€
CONSULTATION INTERNET
_ D'avril 2014 à juillet 2015 inclus: 16 échéances de 1,20€ soit 19,2€ au total.
FRAIS D'ARCHIVAGE
_ Pour les frais de clôture de la location: 5€
TOTAL DES SOMMES RÉCLAMÉES (pour rappel): 101,94€

En cas de non-réponse ou d'une réponse négative de votre part dans un délai de 8 jours, et devant l'indéniabilité des clauses abusives de votre contrat et des frais illégaux perçus, je me verrais au regret de déposer plainte auprès d'un juge de proximité mais également de signaler votre agence auprès de la DGCCRF.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, à l’expression de mes salutations distinguées.

NB: Avez-vous un bout de loi/ de question-réponse ministérielle qui parle explicitement des **"frais d'archivage"**(c'était le terme employé lorsqu'ils m'ont renvoyé au début du mois mon chèque de caution amputé de 5€)? car je sais que ce groupe est très réputé dans la manière

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de jouer avec les mots pour ne pas avoir à payer ce qu'il doit.

Je vous remercie!!![smile3]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés