



perception de loyers non dus

Par **charly42**, le **28/10/2008** à **19:56**

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'état 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 à 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 courrier ce qui retarde encore le délai.

Puis ayant prévu de partir une semaine en vacances à distance non négligeable, 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 courrier.

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 traîne 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 parallèles 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 après 2.5 ans ou suis-je encore en droit de poursuivre mon agence immobilière ou alors le propriétaire pour perception d'un loyer non dû?

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

cordialement

Par **jeetendra**, le **28/10/2008** à **20:25**

bonsoir, il y a une chose que je ne comprend pas, pourquoi votre caution ou garant a tardé avant de remettre les preuves de son engagement au bailleur où à son représentant l'agence immobilière, retardant par la même la remise des clés et votre entrée dans le logement.

Pour moi et [fluo]c'est mon avis personnel[/fluo] vous avez quand même une part de responsabilité dans la remise tardive des clés, c'est pourquoi je ne vois pas comment vous allez réclamer un dédommagement pour trouble de jouissance au bailleur, puisque sa responsabilité n'est pas du tout [fluo] évidente[/fluo], si responsabilité il y a elle est équivoque!!!
cordialement

Par **charly42**, le **28/10/2008** à **20:40**

En fait pour entrer un peu plus dans le détail, lorsque je me suis adressé à cette agence, il m'a été demandé un caution (malgré plusieurs éléments financiers qui garantissaient ma solvabilité).

Étant sur saint étienne et ma famille du côté de Lille et afin de procéder plus rapidement à l'acquisition du logement, j'ai pris mon associé comme caution temporaire, le temps de faire intervenir par la suite mes parents, ce qu'a accepté l'agence.

Néanmoins, les papiers de cautionnement remplis par mon associé contenaient une phrase disant que la caution serait définitive. Le jour de la remise des chèques j'ai demandé à l'agent si cette phrase ne compromettait pas ce que nous avons conclu oralement. Mais elle est revenue sur ce qu'elle m'avait dit (c'est elle la gérante de l'agence je précise). Du coup je lui ai dit que je faisais tout mon possible pour lui faxer dans les 48 heures les papiers de mes parents. Voilà l'explication

Or, le fait que je n'ai absolument pas besoin de caution vu ma situation personnelle et les garanties qu'elle apporte, je tiens à préciser que le bail ne fait aucune allusion de quelque sorte qu'elle soit au fait que la remise des clés soit liée à la remise complète du dossier de cautionnement. Seul le fait du paiement des loyers dus est cité.

merci de l'attention que vous portez à mon témoignage