



Dettes locatives apparaissant plusieurs mois après via un avis d'échéance

Par **Clariss**, le 17/12/2015 à 23:42

[fluo]Bonjour,[/fluo] formule de politesse obligatoire.

J'ai une échéance habituelle de 630 euros mensuel (loyer/charges).

Locataire réglo je paie mon loyer depuis 16 ans au même bailleur HLM.

En août 15, je reçois un décompte individuel de charges avec un solde positif pour moi (le bailleur me doit 100 euros) qui me sera restitué sur l'échéance du mois de septembre 2015. L'avis d'échéance arrive et je me retrouve avec un "solde précédent débit" de 730 euros, ce qui ne cadre pas avec la réalité puisque ce chiffre devrait correspondre à 630 euros, le "total échéance" précédent que j'ai réglé. D'ailleurs, le chèque de paiement apparaît bien "chq exten. loyer" : 630 e.

100 euros en plus sont apparus grâce à cette ligne de l'avis d'échéance. Le "total solde" de cet avis d'échéance sept 2015, que je dois régler pour le mois, est le même que d'habitude, puisque c'est le mois de la régularisation des charges (100 euros à déduire de mon solde). Pensant à une erreur, j'envoie un mail à mon bailleur.

Retour : pas d'erreur, le bailleur me répond que j'ai une dette depuis octobre 2014. En fait, un chèque mal libellé de ma part : le montant écrit en lettres (530e) ne correspondait pas à celui indiqué en chiffres (630e), la loi dans ce cas impose que ce soit le montant écrit en lettres qui soit débité, donc il manquait 100 euros.

Je ne m'en suis pas rendue compte.

Les avis d'échéance sont arrivés tous les mois d'octobre 2014 à août 2015 sans que jamais il ne soit fait mention des 100 euros restant dûs.

J'ai découvert cela avec l'avis de septembre 2015, où le bailleur a essayé de faire passer en douce la somme sans m'en aviser auparavant. Un message "aurait" été laissé sur le répondeur de mon domicile en août 2015, période bien connue de congé, .. problème je ne communique pas ce numéro de domicile, ils ne l'ont donc pas, pas eu de message sur mon

portable, qui ne me quitte pas, plus surprenant ce bailleur communique uniquement par courrier habituellement !

J'ai refusé de régler tant que je ne serais pas avisée officiellement par courrier de cette dette et de son motif.

Depuis, je reçois des courriers de plus en plus agressifs mentionnant toujours une dette mais sans jamais en expliquer l'origine.

Dernier courrier reçu ce jour 17 décembre 2015, une menace d'expulsion avec huissier, courrier précédent en AR menace d'un huissier pour récupération de la dette. Suite à ce courrier À, j'ai réglé 5 euros en + avec mon dernier loyer.

? Pourquoi ce bailleur ne précise-t-il pas officiellement le motif de la réclamation de ces 100 euros ?

? Est-il juridiquement en faute du fait que tous les avis d'échéance (valant quittances de loyer pour le mois qui précède) précédant celui de septembre 2015 ne font apparaître aucune dette de 100 euros ?

Je suis en colère par rapport à la façon de procéder de ce bailleur et s' il y a une faille juridique je souhaite la faire valoir.

S' il m'avait sollicité, j'aurais réglé sans problème, mais je suis plus dans cette disposition.

Pouvez vous me conseiller juridiquement ?

Merci bien.

Par **Lag0**, le **18/12/2015** à **07:21**

Bonjour,

Il est vrai que si, depuis, toutes les quittances vous ont été délivrées (et nous parlons bien de quittances, je ne sais pas ce que vous appelez avis d'échéance valant quittance), cela signifie que vous êtes à jour de vos paiements.

Mais d'un autre coté, il vous est facile de vérifier si vous avez bien payé 100€ de moins sur ce fameux loyer de octobre 2014. Si c'est le cas, même si juridiquement la dette est contestable (quittances) bien que non prescrite (3 ans), moralement, il est clair que vous devez cette somme.

Par **morobar**, le **18/12/2015** à **09:10**

Bonjour,

[citation] Est-il juridiquement en faute du fait que tous les avis d'échéance (valant quittances de loyer pour le mois qui précède) précédant celui de septembre 2015 ne font apparaître aucune dette de 100 euros ?

[/citation]

Depuis quand un relevé comptable vaut quittance de loyer ?

Le bailleur aurait pu effectivement vous contacter lors de l'incident dont vous avez fait état (rédaction erronée d'un chèque).

Mais:

[citation]J'ai refusé de régler tant que je ne serais pas avisée officiellement par courrier de cette dette et de son motif. [/citation]

Avec un bouquet de fleurs en sus ?

Pour le coup c'est de la mauvaise foi, vous allez vous retrouver avec une mise en demeure assortie des frais correspondants.