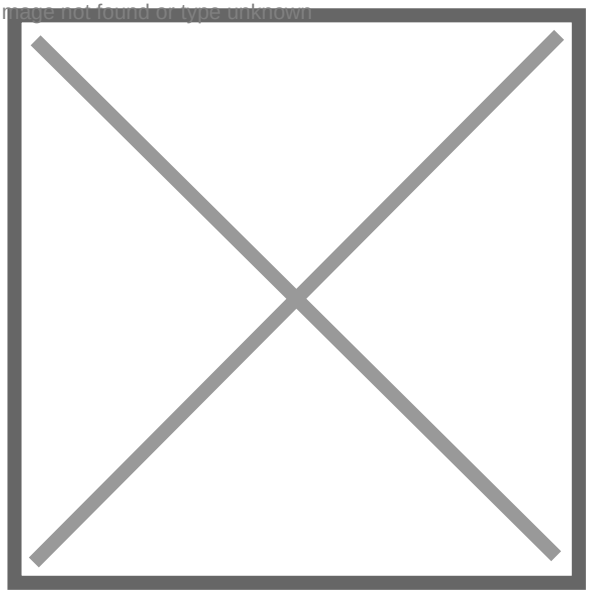
Image not found or type unknown



Procédure abusive agence immobilière (préavis de départ)

Par **Jokull**, le **11/04/2014** à **20:10**

Bonsoir,

Je vais entrer en litige juridique avec une agence immobilière.

L'un des points de défense de mon dossier se base sur un acte objectivement abusif de celle-ci : elle m'a obligé a refaire un préavis de départ sous prétexte que l'ancien avait été "perdu".

A l'époque, je n'ai pas eu la possibilité de contester cette aberration et je n'imaginais pas les conséquences qu'elle pouvait entraîner.

Pour remarque, j'ai donné congé en lettre RAR, totalement dans les règles, et j'ai en ma possession toutes les preuves nécessaires pour prouver ma bonne foi.

Néanmoins, j'aimerais savoir s'il existe un texte de loi précis stipulant clairement qu'un congé par préavis doit être enregistré et qu'un bailleur ne peut en réclamer un autre, je souhaite donner le plus de précisions possibles a mon avocat.

Bonne journée a vous.

Par **georges64**, le **11/04/2014** à **20:42**

Bonjour,
Etant en possession de la copie de la lettre, du récépissé de la poste de l'envoi et de la réception de la lettre par le destinataire suffit à justifier le préavis.
L'agence a demandé de refaire le préavis par écrit? Si oui cette pièce dans le dossier est importante.

Par **Jokull**, le **11/04/2014** à **20:55**

Oui l'agence a stipulé par écrit qu'elle souhaitait que le préavis soit refait pour la raison indiquée plus haut.

Je sais effectivement qu'elle n'en a pas le droit, et j'ai le récépissé de la poste ainsi que d'autres preuves pouvant le justifier.

Toutefois (malheureusement c'est ainsi) il me manque un élément juridique concret prouvant que cet acte est illégal (c'est, selon mon avocat, essentiel pour présenter le dossier au juge).

Par **Lag0**, le **12/04/2014** à **10:42**

Bonjour,
Je ne comprends pas qu'un avocat demande à son client de faire son travail !!!
Est-ce bien un avocat spécialisé en droit immobilier ?
J'ai un gros doute...

Vous avez envoyé votre lettre de congé (et non pas votre préavis, les termes dans une procédure sont importants) en LRAR. Vous avez bien reçu l'accusé de réception signé par le destinataire preuve qu'elle a été reçue.
Sur quoi porte le litige avec l'agence dont vous faites état sur le premier message de ce fil ?

Par **Jokull**, le **12/04/2014** à **11:08**

Bonjour Lag0

Non ce n'est malheureusement pas un avocat spécialisé en droit immobilier, mais c'est le seul disponible avec l'aide juridique de mon assurance (toutefois il est très compétent).

Il ne me demande pas de faire son travail a sa place, mais tout simplement de lui donner un dossier le plus précis et complet possible (ça permettra de gagner du temps pour la défense).

Par **Lag0**, le **12/04/2014** à **11:28**

Vous demander à vous les textes législatifs applicables, si ce n'est pas vous demander de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

faire son travail de juriste, alors qu'est ce que c'est...
Vous ne répondez pas sur quoi porte exactement le litige, difficile donc de vous conseiller...

Par **aliren27**, le **12/04/2014** à **11:36**

Bonjour,

[citation]Je sais effectivement qu'elle n'en a pas le droit, et j'ai le récépissé de la poste ainsi que d'autres preuves pouvant le justifier[/citation]

pouvez vous nous préciser :

1 - quels preuves vous avez entre les mains prouvant que l'agence a bien reçu votre congé **la première fois** ?
2 - congés avec préavis de 3 ou 1 mois ?
3 - Date de votre départ
4 - Date réception par l'agence du 2eme congé .

Cordialement

Par **Lag0**, le **12/04/2014** à **11:39**

Bonjour aliren27,
Le problème étant qu'on ne sait toujours pas sur quoi porte le conflit. On ne sait même pas si c'est bien la date de congé dont il est question ???

Par **Jokull**, le **12/04/2014** à **11:54**

Alors, pour répondre a vos questions :

- Le litige porte sur tout autre chose que les préavis de départ (impayés et squat d'un de mes anciens colocataires en caution solidaire). Le but pour ma défense est de prouver que l'agence a multiplié les abus et les erreurs (et aurait pu mettre fin a un conflit si elle avait pris en compte mon congé plus tôt). C'est une histoire longue et complexe.

- J'ai la photocopie de la lettre en RAR ainsi que le coupon de la poste, un papier stipulant le refus de l'agence pour le 1er congé, un mail stipulant la réception du nouveau congé et une lettre du dossier adverse relatant tous les congés reçus durant l'année (avec dates, noms, et photocopies).

- 3 Mois en location vide.

- Je suis parti en juin 2013.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

- L'agence a réceptionné le 2ème congé début avril 2013.

Par **aliren27**, le **12/04/2014** à **12:18**

bonjour Lag0
vous avez raison, on se sait pas sur quoi porte le conflit, quelles sont les "preuves" etc ....
J'espère avoir des réponses pour que nous puissions le guider UTILEMENT !!!
Cordialement

Par **Jokull**, le **12/04/2014** à **12:23**

Bonjour aliren27

Je pense pourtant avoir répondu a toutes vos questions (pour la source exacte du conflit, il s'avère que j'étais en colocation solidaire avec une autre personne et que celle-ci a décidé de rester dans l'appartement après avoir donné congé et sans payer, je suis donc obligé par contrat a payer a sa place), mon but est de faire valoir le fait que si j'avais pu quitter le logement AVANT, il n'y aurait pas eu ce problème (mais comme je l'ai dit, c'est une longue histoire).

Par **aliren27**, le **12/04/2014** à **12:38**

Bonjour,
si vous avez une clause de solidarité, celle ci tombe au terme du bail ou de son renouvellement (selon ce que vous avez signé!!!!!)et non a celui du préavis.....
Donc, mis a part si le 1er congé intervient AVANT le terme du bail, je ne vois pas ce que cela change.... et notre expérience des tribunaux vaut celle d'avocat non spécialisé dans ce domaine !!!!
Bonne journée

Par **Jokull**, le **12/04/2014** à **12:44**

Bonjour,

L'histoire dans laquelle je suis actuellement est un imbroglio juridique et moral tellement gigantesque qu'il est tout simplement impossible de vous l'expliquer ici.

Je ne souhaite pas d'aide pour cette affaire mais seulement pour ma question de départ, qui est simple et claire.
Je souhaite juste savoir s'il existe un texte juridique concret qui confirme qu'un premier préavis de départ donné dans les règles ne peut être remplacé par un autre au motif que le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

premier est "perdu" (bien sûr, pas quelque chose d'aussi précis, mais qui va dans ce sens).

S'il en existe un, où puis-je le trouver ? S'il n'existe pas, tant pis.

Par **aliren27**, le **12/04/2014** à **13:00**

bonjour,
au risque de vous déplaire,
1 - normalement non si il a entre les mains l'AR SIGNE, car depuis le début on vous demande si vous l'avez et vous parlez de preuve postale (le dépot d'un AR n'est pas une preuve pour le tribunal).
2 - et je vous le répète car cela peut avoir des conséquences financières pour vous selon si les congés ont été donnés avant ou après le terme du bail ou de son renouvellement. Dans un cas, vous êtes dégagé de la caution solidaire, dans l'autre NON.
Maintenant, quand vous comprendrez qu'en immobilier beaucoup de choses sont liées et selon si elles ont lieu avant ou après le terme elles n'ont pas les mêmes conséquences.
Apparemment votre avocat n'est pas très !!!! comment dirais-je ? Efficace ?
Cordialement

Par **Jokull**, le **12/04/2014** à **13:07**

Effectivement j'ai oublié de préciser que je suis en possession l'AR signé (avec la confirmation écrite de l'agence qu'elle a bien reçu et enregistré le 1er préavis).

Pour ce qui est des conséquences financières ou du fait que le préavis ait été envoyé avant ou après le renouvellement du bail cela n'a aucun intérêt ici. Je répète que je ne vous demande pas d'aide a ce niveau, mais juste au sujet d'un texte juridique, ne cherchez pas plus loin ! Si vous n'avez pas la réponse a ma question, ne vous prenez pas la tête :)

Par **aliren27**, le **12/04/2014** à **13:15**

Et bien bon courage, car au vu de votre état d'esprit, je sens que vous allez avoir besoin des forums une fois le jugement rendu !!!!!
bon week end !

Par **Lag0**, le **12/04/2014** à **13:38**

Effectivement, vous avez une drôle de façon de vous adresser aux personnes qui tentent de vous aider.
alors pour vous répondre sur le seul point qui vous intéresse, si le bailleur nie avoir reçu votre lettre de congé, c'est à vous de prouver qu'au contraire il l'a bien reçu. L'accusé de réception n'est malheureusement qu'une présomption en ce sens car rien ne prouve qu'il correspond à

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

une lettre de congé. Il est en effet impossible, à la seule vue d'un accusé de réception, de prouver sur quoi portait le courrier. Seul un pli porté par huissier offre cette preuve.

Par **Jokull**, le **12/04/2014** à **13:49**

Bonjour,

Il ne me semble pas avoir été ne serais-ce que maladroit dans mes propos, j'ai une grande capacité a me remettre en question mais là je ne vois absolument pas en quoi mon "état d'esprit" peut-être un problème (a part pour vous, évidemment).

Je suis venu ici uniquement pour demander un renseignement précis qui est de l'ordre du détail juridique, vous me demandez des précisions sur l'affaire (que je vous donne, car c'est gentil de votre part de vouloir m'aider) et pourtant vous prenez mal mes propos comme si je vous avais insultés.

Je comprends tout a fait votre envie de me conseiller sur le sujet, toutefois je vous dit et vous répète que ce n'est pas la peine, j'ai déjà un avocat et l'affaire est de toutes façons trop complexe pour être résumée sur un forum. Je vous épargne tout cela pour ne pas vous faire perdre de temps et pour seulement avoir une réponse a une seule question, absolument pas pour vous embêter.

En plus, Lag0, dans votre dernier message vous arrivez même a vous tromper sur la source de ma question. Je n'ai JAMAIS dit que le bailleur niait avoir reçu la lettre, j'ai souligné (plusieurs fois) qu'il avait confirmé par écrit (signé, daté etc...) qu'il l'avait reçu, mais qu'il fallait toutefois en faire un autre pour un motif absurde.
J'ai également stipulé que j'avais d'autres preuves que l'accusé de réception (encore une fois, vous ne semblez pas m'avoir lu a ce sujet, ce qui est dommage), je vous renvois quelques messages plus haut pour avoir la liste.

De plus, et pour finir, je ne crois avoir été la personne ayant utilisé le ton le plus vindicatif dans cette discussion (loin s'en faut).

Par **Lag0**, le **12/04/2014** à **17:43**

Bon, comme aliren27, je jette l'éponge...
A force de tourner autour des choses en en disant qu'une parcelle, on finit par se perdre. On ne sait plus ce que vous demandez exactement.
Mais comme vous le dites, vous avez un avocat qui, je l'espère, est un bon, donc vous n'avez pas besoin de nous...
Bonne chance pour votre affaire, quelle quelle soit en réalité...

Par **Jokull**, le **12/04/2014** à **17:48**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je m'excuse de la tournure qu'à prise cette conversation, et j'avoue vraiment ne pas comprendre votre désarroi.

Il n'est nul besoin de connaître les tenants et aboutissants de toute cette affaire pour répondre a ma question initiale ! Elle pourrait concerner n'importe quelle affaire de n'importe quel type de bail ! En raconter les détails n'est absolument pas nécessaire ! Je ne comprends pas pourquoi vous vous obstinez a vouloir que je vous explique toute l'histoire.

Ma question de base est simple : Un bailleur a-t-il le droit de refuser un préavis malgré qu'il soit envoyé dans les règles et que j'ai les preuves de la réception en main ?

En quoi est-ce si compliqué ?
Dans tous les cas je suis désolé de tout ceci, je ne pensais pas du tout a mal quand j'ai posté ces messages, je souhaitais juste une réponse.

Par **georges64**, le **12/04/2014** à **19:40**

Bonjour,
Dans un dossier locatif tout à son importance. Votre demande initiale peut amener une réponse qui peut être faussé par d'autres éléments que le locataire trouve secondaire mais qui a une importance capitale. Chaque pièce de votre dossier ainsi que votre histoire doit être donné à votre avocat qui à la lecture des documents sera en mesure de vous conseiller et d'engager une action en justice. Je vous invite de prendre contact avec les juristes de l'ADIL de votre département qui peuvent vous éclairer. Faites confiance à votre avocat et courage pour la suite

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés