Image not found or type unknown

mon propiétaire a perçu à tort un loyer

Par **dimotron**, le **08/11/2010** à **19:24**

Bonjour,

J'ai quitté mon logement le 31juillet 2010. Le propriétaire m'a envoyé l'un de ses amis pour faire l'état des lieux le 03 aout 2010.

Ayant oublié de mettre fin au virement du loyer il a perçu celui du mois d'aout le 01/08 qu'il m'a retourné par chèque le 01/09.

Ma banque a omis ma demande d'arret du virement (faite le 04/08) et lui a viré de nouveau un loyer le 01/09 et a finalement reconnu son erreur en me remboursant mes frais bancaires du mois de septembre.

A ce jour, je suis en difficulté financière puisque le propriétaire ne m'a toujours pas retourné le loyer perçu à tort le 01/09 et les frais bancaires continuent de tomber.

Il ne daigne plus répondre à mes appels et ne m'a toujours pas envoyé l'état des lieux qu'il devait signer, m'empechant ainsi de résilier entre autres mon assurance logement.

Que puis-je faire? Merci par avance

Par **Christophe MORHAN**, le **08/11/2010** à **20:55**

Je penserais d'emblée à l'action en répétition de l'indu contre le bailleur accipiens (celui qui a reçu).(articles 1376 et 1377 du code civil)

rapprochez vous du Tribunal d'instance du lieu de la location, la saisine de ce tribunal par déclaration au greffe semble possible.

Article 1376 du code civil
Créé par Loi 1804-02-09 promulguée le 19 février 1804
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.

Article 1377 du code civil
Créé par Loi 1804-02-09 promulguée le 19 février 1804

Lorsqu'une personne qui, par erreur, se croyait débitrice, a acquitté une dette, elle a le droit de répétition contre le créancier.

Néanmoins, ce droit cesse dans le cas où le créancier a supprimé son titre par suite du paiement, sauf le recours de celui qui a payé contre le véritable débiteur.

Par **dimotron**, le **09/11/2010** à **12:21**

Merci d'avoir répondu.

La réponse est très technique mais il me semble avoir compris que je peux saisir le tribunal d'instance en vertu de l'article 1376 d code civil.

Je vais essayer dès aujourd'hui et vous tiendrez informé si vous le souhaitez.

Encore merci

Par **Domil**, le **09/11/2010** à **13:55**

Le plus simple étant quand même d'exiger de la banque de recréditer le compte puisqu'elle a viré une somme sans en avoir l'autorisation.

Par **Christophe MORHAN**, le **09/11/2010** à **20:20**

ok avec DOMIL, tentez d'abord une démarche auprès de votre banque si ce n'est déjà fait.

Par **Domil**, le **09/11/2010** à **20:33**

"tenter" ? Si l'ordre de virement permanent avait été annulé, la banque DOIT recréditer (et en plus, ils le peuvent)

Par **Christophe MORHAN**, le **09/11/2010** à **23:52**

Tentez oui car malheureusement c'est l'expérience personnelle qui parle, la révocation d'un virement dès lors qu'il a été exécuté va être très très difficile mais il faut effectivement essayer.
(La pugnacité est une qualité appréciable et appréciée chez un juriste)
"Article L133-18 du Code Monétaire et financier

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Modifié par LOI n°2010-737 du 1er juillet 2010 - art. 38 (V)

En cas d'opération de paiement non autorisée signalée par l'utilisateur dans les conditions prévues à l'article L. 133-24, le prestataire de services de paiement du payeur rembourse immédiatement au payeur le montant de l'opération non autorisée et, le cas échéant, rétablit le compte débité dans l'état où il se serait trouvé si l'opération de paiement non autorisée n'avait pas eu lieu.

Le payeur et son prestataire de services de paiement peuvent décider contractuellement d'une indemnité complémentaire.

Article L133-24 du même code
Modifié par LOI n°2010-737 du 1er juillet 2010 - art. 38

L'utilisateur de services de paiement signale, sans tarder, à son prestataire de services de paiement une opération de paiement non autorisée ou mal exécutée et au plus tard dans les treize mois suivant la date de débit sous peine de forclusion à moins que le prestataire de services de paiement ne lui ait pas fourni ou n'ait pas mis à sa disposition les informations relatives à cette opération de paiement conformément au chapitre IV du titre 1er du livre III.

Sauf dans les cas où l'utilisateur est une personne physique agissant pour des besoins non professionnels, les parties peuvent convenir d'un délai distinct de celui prévu au présent article."

La démarche sera d'établir avant toute chose la réalité de l'ordre de mettre fin au virement permanent, puis par recommandé avec AR de faire état des dispositions ci dessus pour faire recréditer le compte.

Par **Domil**, le **10/11/2010** à **02:26**

Il a été dit que la banque a reconnu son erreur et a remboursé les frais bancaires afférents à cette erreur.
A partir de là, la preuve est faite

Par **dimotron**, le **10/11/2010** à **15:35**

Merci à tous.

J'ai effectivement fait la demande de remboursement auprès de ma banque qui me dit ne pas être en mesure de récupérer mon argent auprès de la banque du propriétaire. Le service administratif de ma banque refuse de me rembourser pour le moment.

Ma conseillère financière m'a clairement conseillé ce jour de commencer à me renseigner sur une éventuelle protection juridique que j'aurais pu souscrire. Or je n'en ai pas et n'ai pas les moyens de me payer un avocat. De même, il est trop tard pour souscrire à une protection

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

juridique du fait d'un délai de carence et d'un "aléa".

Je me retrouve donc dans une impasse.

Merci de votre aide.

Par **Domil**, le **10/11/2010** à **17:49**

Donc vous passez à la phase, LRAR de mise en demeure à la banque de vous rembourser (SI vous avez un écrit quelconque prouvant que vous avez annulé le virement avant que la banque n'en fasse un ou un écrit de la banque reconnaissant son erreur), qu'à défaut, vous saisirez le tribunal de proximité.

Par **thierry s**, le **10/11/2010** à **22:42**

La régle dont les références sont rappelées par mentalist est la transposition en droit français d'une norme européenne. La banque ne la respecte pas et vous conseille de souscrire (chez elle ?) une assurance juridique !
Peut-être convient-il de lui rappeler qu'elle n'a pas le choix : elle doit respecter la loi. A défaut vous avez le choix de l'amener en justice et/ou de changer de banque.

Par **Christophe MORHAN**, le **10/11/2010** à **22:42**

je reprends la balle au vol, je vous l'avais dit.

A mon avis plutôt que de taper sur la banque, l'action contre le proprio a beaucoup plus de chances de prospérer, le fait que la banque ait fait un geste commercial sur le virement ne prouve en rien de manière certaine le mandat donné par le client de mettre fin au virement par contre la fin du bail ne prête à aucune contestation dans les rapports locataire propriétaire.

la saisine du TI du lieu de la location contre le propriétaire ne nécessite pas d'avocat et a toutes les raisons de prospérer.

Par **Domil**, le **10/11/2010** à **23:12**

Si la banque a agi normalement, le conseiller clientèle a imprimé et remis au client, la preuve de l'arrêt du virement permanent.

Comme je le précise, à partir du moment où il a la preuve de l'arrêt du virement, il est plus facile de se retourner contre la banque, car en général, la banque cède dès qu'elle voit que le client va refuser de se laisser faire (une condamnation est une très mauvais pub, le bailleur n'en a rien à faire)

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Christophe MORHAN**, le **10/11/2010** à **23:37**

OK totalement avec vous si preuve de l'arrêt du virement autrement c'est même pas la peine de prendre le départ, pour ce qui est de la peur d'une condamnation pour quelques centaines d'euro et d'un éventuel retentissement pub, soyons un peu sérieux.
je n'y crois même pas une seconde, on n'est pas aux USA avec les class actions, c'est bien dommage, alors le petit consommateur aurait peut être plus de poids.

Par **Domil**, le **11/11/2010** à **01:35**

Ce que je dis c'est "s'il y a preuve, la banque aura peur de se faire condamner". ça se vérifie le plus souvent, quand ils refusent un truc qu'ils sont contraints de faire, ils cèdent quand ils voient que le client ira jusqu'au bout. Ils ne veulent pas de condamnation, surtout depuis Internet où les gens communiquent entre eux parce que tant qu'il n'y a pas un jugement qui traine partout, ils peuvent continuer à refuser aux clients crédules.

Tiens, prends l'exemple des assurances qui se basaient sur la valeur argus pour décider de rembourser ou pas les réparations.

Par **Christophe MORHAN**, le **11/11/2010** à **10:00**

Je suis d'accord avec vous sur le principe, si une banque est en tort elle n'a aucun intérêt à aller au procès.

Pourtant, la pratique montre aussi des exemples inverses.

les pratiques d'ailleurs parfois mettent du temps à évoluer.

cf enquête de la CLCV que vous connaissez certainement.
http://www.clcv.org/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&file=fileadmin/user_upload/copro/autrestextes
ENQ-Contrats_de_syndics-
10112010.pdf&t=1289485591&hash=306a2bebe93e0f705f80f7d315edbf6b

Par **davegad**, le **10/11/2015** à **10:15**

Bonjour,
J ai déménager en cours du mois d octobre 2015, mon ancien propriétaire à perçu l aide au logement début du mois de novembre alors que je n'etais plus dans le logement. Aujourd'hui je souhaite récupérer cett aide mais le bailleur est un peu "dure de la feuille".La CAF de mon département ne veut pas lui signifier par courrier qu'elle doit restituer cette somme.
Quelle action puis je intenter pour pouvoir récupérer cette somme?
Merci à ceux qui pourront m'aiguiller.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **10/11/2015** à **10:31**

Bonjour,
L'AL perçue début novembre correspond donc au loyer d'octobre. Vous dites avoir déménagé en cours du mois d'octobre, mais quand se terminait réellement votre préavis ?

Par **davegad**, le **10/11/2015** à **10:45**

bonjour,
Mon bail se terminer le 22 Octobre 2015, et mon loyer d octobre a été régler avec l al de septembre versée début du mois d octobre.

Par **janus2fr**, le **10/11/2015** à **10:56**

L'AL est versée à terme échu, c'est à dire avec un mois de décalage. Donc l'AL versée début novembre correspond au loyer d'octobre.
Aviez-vous fait une avance de loyer pour le premier mois où l'AL a été versée (soit généralement le deuxième mois de la location) ?
En revanche, je ne vois pas pourquoi vous dites que le loyer d'octobre a été payé avec l'AL de septembre qui correspond normalement au loyer d'aout !

Par **davegad**, le **10/11/2015** à **10:59**

oui il y a eu une avance de loyer pour le premier mois, et le loyer était régler au mois d avance et non au mois échu

Par **lulu**, le **17/11/2015** à **18:12**

je me suis batailler avec mon proprietaire qu'i'l voulai ne pa comprendre non plus jai du lui expliquer noir sur blanc et resortir tou depuis le debut et bien montré que le loyer du 1er moi avais etait payer

Par **Locataire84**, le **26/01/2016** à **10:58**

Vous pouvez mettre votre bailleur au tribunal car si c'est un loyer à terme échu il n'avait pas le droit de vous demander une avance de loyer

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Ikraam**, le **02/02/2017** à **17:14**

Bonjour. Je me retrouve en difficulté avec mon agence immobilière Orpi. J'étais locataire et j'ai signé l'état des lieux de sortie et remis les clefs le 15 décembre.
A ma grande surprise ils m'ont prélevés un loyer durant le mois de janvier. Ils devaient me le rembourser mais finalement ils s'en servent pour les "travaux" de mon ancien appartement, car le dépôt de garantie de 400€ ne suffisait pas. Rien ne m'a jamais été expliqué par courrier ou par téléphone. Est-ce légal ?? Ils auraient dû d'abord rembourser la somme qu'ils m'ont lâchement prélever et par la suite m'envoyer les détails d'un devis au vue des travaux à réaliser?! L'agence me répond qu'ils ont anticiper, pour faute de nombreux impayés. Ce n'est pas à moi à payer pour la faute des autres ?!

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés