



Erreur sur quittance de loyer

Par Tmota

Bonjour,

J'ai loué un bien pendant 4 mois pour un loyer de 420? et 80? de provisions sur charges.

J'ai donc remis à chaque fois une quittance de loyer indiquant un montant total de 500?.

Au moment de faire la régularisation de charges et après avoir interrogé ma banque, je me suis rendu compte que je n'ai pas reçu les bonnes sommes durant la location : j'ai reçu 420? les 2 premiers mois et 500? les 2 derniers.

J'ai donc tenu compte de cela pour faire la régularisation de charges, en les justifiant auprès du locataire.

Le locataire vient de m'envoyer un courrier avec accusé de réception et se range derrière l'erreur sur les quittances de loyer pour contester cette régularisation.

Que faire ?

Merci d'avance !

Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi 89-462 indique :

"Article 21

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

...

:"

Vos quittances sont-elles conformes ?

Vous avez émis des quittances avec un montant erroné, vous n'avez pas de recours.

Par Tmota

Bonjour,

Merci pour votre retour !

1. N'est-il pas possible de faire une annulation de quittance pour cause d'erreur et de renvoyer une quittance rectifiée avec la bonne somme reçue ?

2. Et si j'apporte la preuve du non paiement des sommes contestées, n'est-ce pas possible ?

Par yapasdequoi

Sauf si le locataire admet cette erreur, ce n'est pas possible.

La définition d'une quittance c'est justement de valider avoir reçu un paiement : "Attestation écrite de remboursement d'une somme due"

Et vous ne répondez pas sur la forme ? Vos quittances précisent les détails des montants reçus ?

Par Tmota

J'ai oublié la forme !

Oui, c'est le cas. La quittance précise bien qu'il y a 420? de loyer et 80? de charges. Je me rends compte que je n'ai pas écrit provisions sur charges d'ailleurs.

En bas du bail, j'ai simplement écrit mon nom et prénom, sans signature.

Par yapasdequoi

Et que pensez vous faire avec cette information ?

Par Tmota

Je n'ai pas compris la question ?

Par yapasdequoi

L'absence de signature ne rend pas le bail caduc. Surtout qu'il est maintenant résilié.

Par Tmota

Voici la quittance, dans sa forme.
[img]<https://ibb.co/Twn1KfN>[/img]

Y a-t-il quelque chose qui le rend caduc ?

Par yapasdequoi

Je ne la vois pas. Montrez la plutôt à votre ADIL. Mais ne rêvez pas trop...

Par Tmota

Second essai pour l'image :

[url=<https://ibb.co/Twn1KfN>]<https://ibb.co/Twn1KfN>[/url]

Merci de votre aide en tout cas !

Par Pierrejacques11

Bonjour,
Une quittance de 500 euros signifie qu'elle vous a versé 500 euros.
Encore faut-il bien sûr qu'elle émane de vous, soit qu'elle soit signée ou provienne de votre boîte mail.
Si la provenance de la quittance ne fait pas de doute, vous pouvez lui adresser des relevés de vos comptes afin de voir ce qu'elle répond.
Cependant, même avec un rapprochement bancaire elle pourra toujours arguer du fait qu'elle a versé le solde différemment.

Par Tmota

Merci pour votre retour.
LLa provenance ne fait pas de doute puisqu'elle provient de ma boîte mail.
J'ai déjà envoyé les relevés bancaires, le courrier est parvenu après
En revanche, il est indiqué sur les quittances, que la paiement est effectué par virement bancaire.

Par yapasdequoi

Je ne comprend plus rien.

Vous parlez de quittances de 500 euros et ce n'est pas le montant sur l'image affichée, il n'y a pas de montant de charges.

Bref vérifiez ce que vous avez envoyé.

Et ne rêvez pas.

Si le locataire ne reconnaît pas sa dette, vous n'avez pas de recours.

Par Tmota

Voici plus de clarté, je l'espère :

J'ai perçu un total de 1839,35? ventilé comme suit :

septembre - 420?

octobre - 420?+80?

novembre - 420?+80?

décembre - 419,35?

Sur les quittances, j'ai envoyé un total 2419,35? ventilé comme suit :

août, septembre et octobre - 420?+80?

novembre - 420?+80?

décembre - 419,35?

Mes erreurs se trouvent sur les quittances d'août et de septembre.

Par Tmota

Merci de m'avoir conseillé d'aller voir l'ADIL. J'en reviens à l'instant.

On m'a dit que figure sur les quittances le mode de versement, à savoir par virement bancaire. Ainsi, le relevé bancaire permet de justifier la non perception de ces sommes. Le locataire peut contester cela en produisant à son tour un relevé bancaire.

On m'a dit enfin que le locataire mentionne la commission départementale de conciliation et que ce serait peut être un espace pour échanger avec le locataire sur la situation en étant accompagné d'un représentant du bailleur et du locataire.

Par yapasdequoi

La CDC est en effet une bonne solution pour trouver un compromis entre vous.

Faire un procès pour moins de 160 euros semble déraisonnable

Par Pierrejacques11

La locataire a clairement évoqué - le fait que c'est une erreur sur la quittance et qu'elle n'avait pas payé cette somme ?
Je n'avais pas relevé ce point.

Par yapasdequoi

Le locataire vient de m'envoyer un courrier avec accusé de réception et se range derrière l'erreur sur les quittances de loyer pour contester cette régularisation.

Il semble bien que le locataire conteste la dette que vous lui attribuez.

Il va falloir trouver un compromis acceptable ou bien partir en procédure dont le résultat n'est absolument pas garanti.

Par Tmota

En fait, je n'ai pas clairement explicité qu'il s'agissait d'une erreur sur les quittances envoyés. Raison pour laquelle je

souhaitais envoyer un courrier de ce style avant de saisir la CDC :

Madame,

J'ai bien reçu votre courrier. À la relecture des quittances de loyers, il apparaît une erreur de ma part sur les quittances d'août et de septembre. En effet, j'ai reçu 420? pour ces deux mois au lieu des 500? annoncés. Je vous joins le relevé bancaire le prouvant.

Je suis prêt à faire la régularisation si toutefois vous me prouviez par un relevé bancaire avoir envoyé ces sommes.
Bien à vous.

Par yapasdequoi

C'est quand même conseillé de tenter un accord amiable avant toute procédure.

Comme vous ne l'avez pas encore fait, il faut écrire un courrier très précis et recalculer la régularisation avec les justificatifs.

Par Tmota

Entendu. Je vais faire comme cela :

Madame,

J'ai bien reçu votre courrier. Les quittances de loyers comportent selon moi des erreurs.

Pour le mois d'août : il est écrit 500?, soit 1 mois de loyer avec charges. Ceci n'est pas conforme, étant donné que vous êtes rentrés dans le logement le 22 août.

Pour le mois de septembre : il est écrit 500?, or je n'ai reçu que 420? par virement bancaire le 27/09 à 9h33.

Pour le mois d'octobre : il est écrit 500?, conforme à ce que j'ai reçu par virement bancaire.

Pour le mois de novembre : il est écrit 500?, conforme à ce que j'ai reçu par virement bancaire.

Pour le mois de décembre : il est écrit 419,35?. C'est ce que j'ai effectivement reçu par virement bancaire.

Vous faites le calcul suivant :

$840? \text{ (caution)} + 80? \text{ (charges août.)} + 80? \text{ (charges sept.)} + 80? \text{ (charges oct.)} + 80? \text{ (charges nov.)} + 80? \text{ (charges déc.)} = 1240?$

Le bon calcul est le suivant :

$840? \text{ (caution)} + 80? \text{ (charges oct.)} + 80? \text{ (charges nov.)} = 1000?$

Je vous joins le relevé bancaire. Je suis prêt à faire la régularisation si toutefois vous me prouviez par un relevé bancaire avoir envoyé ces sommes.

Bien à vous.

Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Si le locataire est entré en cours de mois il faut lui rembourser au prorata des jours avant son entrée.

Par Tmota

Le locataire est rentré au cours du mois d'août, mais ne m'a rien versé pour ce mois. J'ai reçu les sommes suivantes :

840? le 22/08/23

420? le 27/09/23

420? le 04/09/23

80? le 09/10/23

500? le 07/11/23

419,35? le 08/12/23

Par yapasdequoi

Alors il vous doit le loyer du 22 au 31 aout.
Décidément vous avez du mal à faire un compte de gestion locative.
Vous devriez vous adresser à une agence dont c'est le métier.

Par Tmota

C'est la première fois que cela m'arrive ! J'avais mes pensées ailleurs à ce moment. Mais, maintenant c'est fait.
Le problème, pour le mois d'août, est que j'ai remis une quittance attestant avoir perçu 500? !

Par yapasdequoi

Avoir la tête ailleurs coûte parfois cher.
Espérons que votre locataire acceptera votre rectification.
Mais ce n'est pas gagné.