



Mail de recouvrement

Par laptel

Bonjour,

Tout d'abord j'espère ne pas m'être trompé de catégorie, je ne savais vraiment pas ou posté.

J'ai reçu ce matin un mail d'une société de recouvrement (arc) qui m'affirme que je doit 300euro à MGEL, un bailleur que j'ai eu en tant qu'étudiant il y a 3 ans.

J'ai un petit problème cependant, jamais MGEL ne ma informé d'une quelconque facture à payer. Je n'ai jamais reçu de lettre, jamais aucune mail, et j'ai même déjà récupéré la caution depuis maintenant des années, sans qu'aucune fois il ne me soit indiqué qu'il y ai une autre somme à payer.

Enfin, le mail reçu ne fait pas une seule mention à moi; il ne cite que la somme, l'entreprise commanditaire, et le RIB ou je doit faire le virement, mais ne donne ni mon nom, ni rien qui me permet de m'assurer qu'il ne s'agit pas d'une erreur.

J'ai contacté par mail les deux organisme pour en savoir plus, mais connaissant MGEL, j'ai peur que leurs délais de réponse excèdent 8 jours, date limite du paiement d'après l'organisme de recouvrement.

Je ne sait pas vraiment quoi faire, qu'en pensez-vous ?

Par Isadore

Bonjour,

C'est très probablement une arnaque, n'envoyez aucun argent.

Si vous avez un créancier qui veut récupérer son argent, il vous enverra un courrier recommandé ou un commandement de payer par commissaire de justice.

j'ai même déjà récupéré la caution depuis maintenant des années, sans qu'aucune fois il ne me soit indiqué qu'il y ai une autre somme à payer

La caution est la personne appelée "garant", je pense que vous avez plutôt récupéré le dépôt de garantie.

La prescription en matière locative est de trois ans.

Ne vous affolez pas, et surtout n'envoyez jamais d'argent sur un RIB douteux, peu important les menaces. Plus ça semble sérieux plus il faut vérifier les informations.

Par laptel

Bonjour, merci pour votre réponse.

J'ai du nouveau; après vérification, l'agence semble bien réel, et le mail non frauduleux; mais leurs réponse ne m'aide pas beaucoup plus :

Bonjour,

Nous avons été mandatés par la société MGEL LOGEMENT sise, 53 Avenue Jean Jaurès 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY pour le recouvrement des impayés.

"Pourriez-vous s'il vous plaît nous communiquer la date de règlement de la créance (reliquat loyer) de 290,42?, et nous transmettre l'avis de virement ?

Montant Principal : 286,48?

Intérêts de retards : 3,94?

Montant à régler : 290,42?

Référence à rappeler : *****

Le problème, c'est que le mail ne contient toujours pas la moindre preuve ou trace de cet impayé, encore pire, il ne me reste plus que 6 jours avant de m'exposer à des poursuites; alors que ni le bailleur MGEL, ni l'agence n'ont jamais pris contact depuis que j'ai rompu le bail en 2022.

Je leurs demande encore des preuves, mais d'ici à Lundi, il ne restera plus que 4 jours;; qu'est-ce que je risque s'il s'avère qu'en fait je dois vraiment cet argent ? Le fait qu'il n'ai jamais été réclamé, ni par mail, ni par téléphone, ni par courrier; ne me protège t'il pas de ces surtaxes de retard de paiement ?

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Personnellement, je pense que si vous découvrez qu'effectivement vous aviez une dette, il faut la payer, car toute mesure de recouvrement qui suivra, à un coût à votre charge.

Par laptel

Bien sur, je paierais ce que je dois; mais après vérification, j'ai bien payé l'intégralité de mes loyer; et je n'ai reçu aucune facture depuis tout ce temps.

Ne puis-je pas faire valoir cela pour obtenir un délais supplémentaire ? Me laisser 8 jours pour payer une facture qui ne ma jamais été envoyé et datant d'il y as 2 ans; sans y lié mon nom, ni mon adresse, ni la raison de cette facture, me semble un peu abusif non ?

Par franc

Bonjour ,

Vous êtes un particulier et le créancier prétendu est soit lui-même un particulier soit une entreprise
DANS CE CAS PRESCRIPTION DE LA DETTE AU BOUT DE DE3UX ANS SI PAS D'ASSIGNATION AU TRIBUNAL
Ne payez donc pas et répondez qu'il y a prescription et citez la loi pour avoir la paix .

Texte: L'article L. 218-2 du Code de la consommation dispose que « l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans ». Si la dette principale est éteinte, par le jeu de l'accessoire, le cautionnement devrait s'éteindre également.(actualisé le 21 juin 2022)

Par franc

NB : Comprendre deux ans

Par franc

NB n°2 Si pas d'assignation au Tribunal à l'échéance des 2 ans prescription .Donc attendez 2 ans pile et répondez "prescription" Celle-ci ne peut être interrompu que par assignation au Tribunal , les relances n'interrompent rien

Par yapasdequoi

Cette réponse n'est pas adaptée à une dette locative.

La prescription est de TROIS ans (pas 2)

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Aviez vous indiqué votre nouvelle adresse au bailleur ? Aviez vous fait suivre le courrier ?

A quelle date avez-vous quitté cette location ? Il est peut être resté des charges en attente de régularisation ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous êtes un particulier et le créancier prétendu est soit lui-même un particulier soit une entreprise
DANS CE CAS PRESCRIPTION DE LA DETTE AU BOUT DE DEUX ANS SI PAS D'ASSIGNATION AU TRIBUNAL
Non.

C'est lié à un logement (loyer ou charge). La prescription est de trois ans.

Par franc

Bonjour ,

Exact et mes excuses .

Prescription de 3 ans après départ du locataire pour loyers et charges convenues et impayés mais si le propriétaire n'a pas effectué la révision annuelle du loyer, il dispose d'un an pour réagir

Il faut donc savoir ce qui est réellement réclamé

Dans un cas encore un an dans l'autre prescription

Par yapasdequoi

La révision du loyer est hors sujet puisque le bail a pris fin.

Il reste à vérifier de quoi est constituée cette dette.

Par franc

Pas sur ,

Le propriétaire peut avoir estimé après départ qu'il y avait lieu à révision sur une période antérieure au départ.

La question est donc de la justification de la dette par la société de recouvrement .

A la place du prétendu débiteur auquel je fais confiance à priori quand il dit ne rien devoir après départ, je ferais le mort en attendant ,d'autant plus que ce n'est qu'un mail

Ce n'est pas clair car la caution n'est pas évoquée.

Par franc

CE QUE DIT LAPTEL

J'ai reçu ce matin un mail d'une société de recouvrement (arc) qui m'affirme que je dois 300euro à MGEL, un bailleur que j'ai eu en tant qu'étudiant il y a 3 ans.

J'ai un petit problème cependant, jamais MGEL ne m'a informé d'une quelconque facture à payer. Je n'ai jamais reçu de lettre, jamais aucune mail, et j'ai même déjà récupéré la caution depuis maintenant des années, sans qu'aucune fois il ne me soit indiqué qu'il y a une autre somme à payer.

Donc prescription 3 ans très probable et pourquoi caution rendue ?

Cela signifie quand la caution est restituée que cela vaut pour solde de tout compte

A la place de LAPTEL je passerais à autre chose

Par Nihilscio

Le propriétaire peut avoir estimé après départ qu'il y avait lieu à révision sur une période antérieure au départ..
Non parce qu'une révision ne prend effet que postérieurement à sa notification par le bailleur.

Pour le reste, le mieux est de ne rien faire. Laisser l'ancien bailleur et la société de recouvrement justifier de la créance et introduire une demande en justice. D'ici là, la créance sera probablement prescrite si elle ne l'est déjà.

Par laptel

Bonjour, merci encore pour vos réponse, j'ai un peu de nouveau, et j'ai des info a vous donner.

Donc il s'avère que la dette existe belle est bien, mais que l'agence à du mal a justifié de sa somme.

En effet, alors que mon loyer était pendant la période de location de 500 euros (300 caf 200 moi); deux mois m'ont soudainement été facturés à 500e; alors que mon paiement automatique ne comptait que 200 euros.

C'est ce décalage, qui date donc d'Aout 2022, qui ne m'as jamais été signalé; alors que j'ai fait depuis l'état des lieux, et récupéré mon dépôt de garantie en septembre, en intégralité, outre 12 euros pour l'état des lieux.

En contactant le bailleur, il m'as assuré de s'arranger de mon côté pour (dé-mandater) l'agence de recouvrement, comprenant bien que me faire payer des supplément, sans jamais m'avoir proposé/demandé de payer depuis tout ce temps ne ce fait pas.

Je pense donc bel et bien devoir cette somme, le contrat à beau dater de 202 (il y as trois ans), la fin du bail date de seulement 2 ans.

Merci pour votre aide et vos conseil en tout cas. J'ai aussi signaler le service des fraudes d'internet au sujet du mail de l'agence de recouvrement, que je trouve absolument douteux.

En effet, si je copie ce mail, change le RIB, et l'envoie au hasard en ligne, plein de gens le paieront car il ne contient aucunes informations permettant de confirmer la véracité du mail reçu. Il y as un bien un numéro -injoignable- et un code de transaction, mais sans site pour le vérifier. En espérant que l'agence de recouvrement change ces méthode au plus vite, je n'imagine pas le nombre de personne ce faisant arnaquer comme ça.

Encore merci,

Cordialement,

Lucas Aptel

Par yapasdequoi

Si la fin du bail ne date que de 2 ans, vous ne pouvez pas invoquer la prescription qui est de 3 ans.

quand la caution est restituée que cela vaut pour solde de tout compte
c'est FAUX

Toutes les considérations sur la révision du loyer sont hors sujet car une révision ne peut en aucun cas être rétroactive et surtout pas au delà de 1 an.

Et il ne s'agit pas de caution, mais de dépôt de garantie.

Par franc

Bonjour Yapadequoi,

Je ne comprends pas votre ton polémique

Le sujet est clôt car le propriétaire se désiste . Par contre les agissements de l'agence de recouvrement sont bien sujet à débat

Je ne me posais qu'un problème . Y avait-il un du au propriétaire ?

Ce qui semblait curieux car en fin de bail il a restitué le dépôt de garantie (caution c'est pareil de fait)

En le restituant il reconnaissait l'absence de dettes en fin de bail

LAPTEL demandait un éclairage ET DE L'AIDE, pas des cours et effectivement le sujet n'était pas clair et lui semblait de bonne foi

quand la caution est restituée que cela vaut pour solde de tout compte

Vous dites FAUX , moi pas car un juge serait très interloqué par cette restitution suivie de revendication 2 à 3 ans après .

Pour un magistrat la restitution de la caution (garantie des impayés éventuels ou dégâts) signifie l'absence de dette au départ du locataire qui a donc respecté ses obligations .

En l'espèce ce n'est pas la prescription des impayés de loyers qui est la question puisque la caution a été restituée laissant présumer l'absence de dettes

Là c'est l'action générale avec prescription de deux ans qui est de droit

S'agissant de la révision de loyer , là aussi vous avez tort car il arrive souvent que des bailleurs omettent d'appliquer la révision et la demande rétroactivement .

Il se peut effectivement que la dernière année 2022 , la révision par rapport à 2021 si elle est prévue au bail n'ait pas été appliquée en son temps .

Il me semble de façon générale que les interventions sur ce site ne sont pas faites pour être didactiques ni surtout au ton polémique , mais pour aider les personnes qui posent des questions .

C'est une communauté et non un ring

Par Isadore

Bonjour,

En le restituant il reconnaissait l'absence de dettes en fin de bail

Certainement pas non. Ce n'est pas parce que le bailleur restitue une somme par erreur au locataire que la dette de celui-ci disparaît.

Vous dites FAUX , moi pas car un juge serait très interloqué par cette restitution suivie de revendication 2 à 3 ans après .

C'est son droit d'être interloqué. Mais il serait hors de question de débouter un bailleur qui prouve l'existence d'une dette du locataire sous prétexte qu'il a attendu deux ans ou plus pour revendiquer. Si la loi fixe la prescription à trois ans, c'est pour laisser le temps aux locataires ou aux bailleurs lambins d'agir.

il arrive souvent que des bailleurs omettent d'appliquer la révision et la demande rétroactivement .

Ce qui est totalement illégal, on le rappelle souvent sur ce forum.

Il se peut effectivement que la dernière année 2022, la révision par rapport à 2021 si elle est prévue au bail n'ait pas été appliquée en son temps.

Ce qui serait dommage pour le bailleur.

Yapasdequoi a raison de souligner qu'il est totalement faux de croire que la restitution du dépôt de garantie vaut reconnaissance de l'absence de dettes du locataire.

comprenant bien que me faire payer des supplément, sans jamais m'avoir proposé/demandé de payer depuis tout ce temps ne ce fait pas

Il aurait de toute façon été illégal de vous facturer un "supplément" sans décision de justice pour une dette locative. Si le bailleur préfère s'adresser à une agence de recouvrement plutôt qu'à un juge pour son recouvrement, libre à lui... mais c'est à ses frais.

Ce n'est pas une communauté, mais un forum juridique, soyez prudent dans vos affirmations. Deux intervenants avant moi ont relevé votre erreur sur les effets rétroactifs de la révision. Pour votre information, voici le texte de loi à ce sujet, cela servira peut-être à d'autres :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/[/url]

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter

de sa demande.

Par Pierrejacques11

Bonjour pouvez vous préciser le motif de la dette ?

Vous indiquez

« En effet, alors que mon loyer était pendant la période de location de 500 euros (300 caf 200 moi); deux mois m'ont soudainement été facturés à 500e; alors que mon paiement automatique ne comptait que 200 euros.

C'est ce décalage, qui date donc d'Aout 2022, qui ne m'a jamais été signalé; alors que j'ai fait depuis l'état des lieux, et récupéré mon dépôt de garantie en septembre, en intégralité, outre 12 euros pour l'état des lieux ».

Ce n'est pas très clair.

Par franc

Bonjour ,

La CAF ne peut pas ne pas avoir payé le bailleur jusqu'à la fin du bail !

Le bailleur a-t-il donc réclamé la totalité (200 + 300)le dernier mois et a-t-il perçu la CAF?

C'est là toute la question et toutes les autres digressions par d'autres sur ce site sur d'autres sujet sont sans objet .

Par laptel

Bonjour, merci encore pour vos réponse, j'ai un peu de nouveau, et j'ai des info a vous donner.

Donc il s'avère que la dette existe belle est bien, mais que l'agence à du mal a justifié de sa somme.

En effet, alors que mon loyer était pendant la période de location de 500 euros (300 caf 200 moi); deux mois m'ont soudainement été facturés à 500e; alors que mon paiement automatique ne comptait que 200 euros.

C'est ce décalage, qui date donc d'Aout 2022, qui ne m'a jamais été signalé; alors que j'ai fait depuis l'état des lieux, et récupéré mon dépôt de garantie en septembre, en intégralité, outre 12 euros pour l'état des lieux.

En contactant le bailleur, il m'a assuré de s'arranger de mon côté pour (dé-mandater) l'agence de recouvrement, comprenant bien que me faire payer des supplément, sans jamais m'avoir proposé/demandé de payer depuis tout ce temps ne ce fait pas.

Je pense donc bel et bien devoir cette somme, le contrat à beau dater de 202 (il y a trois ans), la fin du bail date de seulement 2 ans.

Merci pour votre aide et vos conseil en tout cas. J'ai aussi signaler le service des fraudes d'internet au sujet du mail de l'agence de recouvrement, que je trouve absolument douteux.

En effet, si je copie ce mail, change le RIB, et l'envoie au hasard en ligne, plein de gens le paieront car il ne contient aucune informations permettant de confirmer la véracité du mail reçu. Il y a un bien un numéro -injoignable- et un code de transaction, mais sans site pour le vérifier. En espérant que l'agence de recouvrement change ces méthode au plus vite, je n'imaginer pas le nombre de personne ce faisant arnaquer comme ça.

Encore merci,

Cordialement,

Lucas Aptel

Par laptel

Justement, mon problème était entre autres l'absence de motif de dette, mais il s'avère qu'il y a bien un décalage entre ce que je devais et ce que j'ai effectivement payer. (j'ai vérifié tout mes virements de la période)

Il faut juste croire qu'ils ont mis du temps avant de s'en rendre compte, aussi, ils n'ont pas été capable de me donner les dates de la dette, ce que je trouve un peu étrange, mais la somme correspond de toute façon au décalage que j'ai calculé; causé par un changement soudain d'allocation de la caf.

Merci quand même pour l'aspect "cour" des réponses des autres intervenant , cela m'intéresse toujours beaucoup; donc je vous en remercie.