



Injonction de payer: Mon ancienne Agence me réclame un loyer.

Par JusticeOuEsTu

Bonjour,

Je viens d'avoir la surprise de recevoir d'un huissier de justice une injonction de payer (demande en paiement des loyers et charges) de mon ancienne agence qui était mandataire du logement que je louais deux ans et demi après mon départ.

Et là c'est le choc car je suis condamné par le Juge et la Greffière à payer cette somme à l'Agence.

Or, au vu de mon expérience passée au Tribunal (à cause de cette Agence) et de mes différentes recherches sur des sites juridiques, seul le propriétaire de l'appartement peut réclamer un/des arriéré(s) de loyer.

Le drame dans cette histoire, c'est que j'ai payé mes arriérés de loyers au propriétaire lorsqu'il en a fait la demande auprès de l'étude d'huissier, cette dernière m'a envoyé un arrêté de compte jusqu'à la date de l'état des lieux auquel je ne me suis pas rendu car je voulais à tout prix que ce soit un huissier de justice qui fasse l'état des lieux, quitte à payer des frais (que j'ai réglé en même temps que les derniers loyers) et non la filiale de l'agence qui est connue pour garder les cautions des locataires.

J'ai bien entendu fait opposition à l'injonction de payer et l'audience aura lieu dans 2 mois.

J'ai donc plusieurs questions et je remercie par avance les personnes compétentes qui voudront bien y répondre:

1) Pourquoi le Juge et la Greffière ont donné raison à l'Agence, qui selon moi, aurait dû être déboutée de leur demande de paiement de loyer et charge ?

2) Etant donné que j'ai la preuve du paiement de mes derniers loyers par virement bancaire à l'étude d'huissier mandatée par le propriétaire, puis-je demander des dommages et intérêts à l'Agence qui me réclame indûment cette somme ? Quel motif dois-je invoquer ?

L'étude d'huissier mandatée par l'Agence est la même que celle mandatée par le propriétaire, ils sont au courant que j'ai réglé ma dette et pourtant ils ont avalisé la demande de l'Agence pour le paiement de cette somme, puis-je également réclamer des dommages et intérêts car il est évident qu'ils sont en faute, le seul hic c'est que l'étude d'huissier n'est pas convoquée à l'audience, seule l'Agence sera présente (enfin vu les preuves que j'ai, je ne vois pas comment ils peuvent obtenir gain de cause...) et risque de ne pas venir.

Merci à celles et ceux qui voudront bien m'éclairer, je suis bien entendu ouvert à tout éclaircissement et questions si nécessaire.

Cordialement.

Par osram

Bonjour,

Le juge a accepté la demande sur les seuls éléments fournis par l'agence..au moment de la signification il fallait faire opposition, vous aviez un mois pour le faire avant que l'injonction ne devienne exécutoire.

Vous pourrez effectivement demander des D.I. pour procédure abusive et injustifiée.

Par JusticeOuEsTu

Bonsoir osram, et merci d'avoir pris le temps de me répondre.

L'injonction de payer n'est pas encore exécutoire car j'ai fait opposition dans le délai d'un mois après l'avoir reçu par voie d'huissier.

Cordialement.

Par osram

Ok, donc vous pourrez justifier de votre règlement avant la procédure et demandre des dommages et intérêts et l'articje 700 du NCPC.

Par JusticeOuEsTu

Uniquement le jour de l'audience devant le/la greffier/greffière, dans la lettre d'opposition j'ai apporté des éléments de preuves mais ils ne sont pas pris en compte du tout. Par contre le demandeur, lui, obtient gain de cause en présentant uniquement un document: loyer: xxx,xx ? et tamponne tout à la chaîne. De ce que j'ai lu, 95% des demandes d'injonction de payer sont acceptées par le juge, même lorsque le débiteur est innocent, comme c'est mon cas.

Cordialement.

Par osram

L'audience sur opposition n'a pas encore eu lieu d'après ce que je comprend. Ce jour là vous pourrez faire valoir vos arguments avec vos preuves.

Il est normal que 95 % des demandes d'IP soient acceptées puisque présentées sous formes de documents et cette procédure est non contradictoire. Il appartient au débiteur de former opposition en cas de désaccord.

Par JusticeOuEsTu

Je valide 100% de ce que vous avez dit osram.

Par contre, je suis toujours sans réponse quant à la décision du juge en faveur de l'agence pour sa requête "Demande en paiement des loyers et charges et/ou tendant à la résiliation du bail et/ou à l'expulsion"

Quelqu'un m'a répondu que nous ne connaissons pas quel(s) document(s) ils ont transmis au juge, mais j'ai envie de dire peu importe, il y a des lois, seul le propriétaire/bailleur peut réclamer un/des impayés de loyers au locataire.

La seule explication que je trouve c'est que le juge a octroyé un passe-droit à l'Agence, c'est la justice à deux vitesses dans notre pauvre France.

Par osram

Vous pouvez demander à votre adversaire qu'il vous communique les documents accompagnant sa demande d'I.P., il doit vous les fournir avant la date d'audience d'opposition.

En ce qui concerne la procédure engagée par l'agence et non le propriétaire, il me faudrait la copie de l'injonction et de la signification. Si vous la postez ici, cachez vos coordonnées.