

Valence, mafia sur Rhône.

Autopsie d'un racket immobilier.



Diogène le Cynoque

Témoignage.

“L’important n’est pas ce que je dis mais ce que disent les choses dont je parle”

PLAN.

Plan.	Page 2.
Rétrospection.	Page 3.
Avant-propos.	Page 4.
Malheur aux faibles.	Page 5.
LE DOSSIER.	Page 7.
À propos du dossier juridique.	Page 7.
Présentation du litige.	Page 8.
Synopsis (la problématique).	Page 9.
Chronologie, exposé des faits.	Page 12.
Les pièces et les démonstrations.	Page 23.
OÙ L’ON S’INTERROGE.	
Chosification.	Page 81.
L’essence du vice.	Page 85.
Postface.	Page 87.
Notes.	Page 90.
Et après ? Journal de C*P* suite.	Page 93.

RÉTROSPECTION.

À l'origine du libelle intitulé "Valence, mafia sur Rhône", nous trouvons, primo, une agence immobilière sans scrupule qui se livre à un jeu pervers sur une personne vulnérable ; secundo, une structure sociale qui nourrit une aversion sans complexe à l'égard des populations économiquement fragiles ; tertio, fondé sur la notion typiquement aryenne de mérite, un appareil juridique élitiste qui tient pour vertus le vice et la violence et pour une tare la faiblesse qui, de ce fait, est criminelle (1).

Nous avons construit notre narration en partant d'un évènement sordide, une série d'abus de pouvoir exercés par des "braves gens", agissant dans un cadre professionnel, contre un individu fragilisé par des troubles d'ordre neurologique. Il s'agit d'un phénomène que l'on trouve à ce point naturel que nul ne s'étonne de voir des millions de personnes sans défense en être victimes au quotidien dans ce pays (je ne dirais pas lequel, mais sa capitale est Paris).

Si c'est normal, on ne va pas se poser de questions qui fâchent telles que : est-ce le boulot qui nous pervertit ? L'honnêteté (celle des "braves gens") ? La course effrénée au mérite ? Une fascination innée pour le vice et la violence ? Le petit Papa Noël démocratique ? Autre chose ?

L'auteur n'en sait rien, il décrit ce qui se montre à lui, point.

Un seul récit, deux déclinaisons.

La première, "L'Homme est un requin pour l'homme", raille la prétention des requins à présenter comme démocratique (à quoi, en bon *méritolâtres* qu'ils sont, ils ne croient pas eux mêmes) un système résolument étranger aux principes de la démocratie et qui repose sur l'entre-soi de réseaux, de castes, de mafias. Leur but ? Confisquer pouvoir, savoir, honneurs, richesses pour les réserver à un petit nombre de privilégiés. Détenant l'autorité, ces caïds stylés se fabriquent des lois qui leur garantissent l'impunité dans le même temps qu'elles maintiennent par la peur le plus grand nombre dans la subordination, l'ignorance, l'impuissance, l'illusion.

La seconde, "Autopsie d'un racket immobilier", traite dans le détail l'affaire elle-même pour mettre en évidence le dysfonctionnement de l'une de ces oligarchies (ou mafias) de province qui, pratiquant déni, omerta, népotisme et cooptation, savent se serrer les coudes quand l'un des leurs est menacé, ce qui fait de leurs membres qu'ils sont intouchables ou presque.

Que ce soit un petit vieux isolé et sans défense que l'on plume, profitant de ce qu'il ne connaît pas ses droits pour le dépouiller de ses maigres biens, des histoires de mœurs, pédophiles ou autres, des magouilles à caractère financier, des spoliations, des captations, des conflits d'intérêt, de scandales liés au harcèlement, à l'abus de faiblesse, etc, face à la toute-puissance des satrapes du coin, ils n'ont guère de choix, victimes, lanceurs d'alerte, ou simples témoins, s'ils n'ont pas eux-mêmes de réseaux, de médias sous la main, la notoriété, l'influence, les fonds, l'oreille d'un grand de ce monde, soit ils se taisent, soit on les brise.

Chaque jour, en France, des millions de petites gens coupables d'être invisibles, doivent accepter de se laisser piétiner impunément par des requins. Et, exception faite des fous et des casse-cou, ils doivent renoncer à se plaindre parce qu'ils savent qu'ils s'exposent au pire en le faisant.

AVANT-PROPOS.

On veut nous faire croire que le mal vient des cités. Or, les cités n'en sont que les premières victimes. Des gens très propres sur eux pratiquent et banalisent une ultra violence psychologique bénigne en apparence mais proche du terrorisme par ses effets destructeurs. Les protège le silence (lâche plus encore que coupable) de ceux qui vont à la gamelle, leurs clients, leurs stipendiés, leurs sous-fifres, leurs salariés, leurs toutous qui savent et ne disent rien. Des abus de pouvoir gratuits autant qu'il sont impunis lèsent au quotidien des millions d'humbles citoyens qui ne savent pas s'en défendre, leur pourrissant la vie. Dépouillés, réifiés, jetés à la rue, la frustration les pousse au désespoir, à la violence, à la clastomanie, parfois au suicide. Au lieu des dérives d'un mandataire immobilier, nous aurions pu parler de maltraitements divers, des tutelles, du harcèlement, de pédophilie, d'esclavagisme moderne, etc. Le sujet importe peu, il sert surtout de prétexte pour brocarder la République méprisante des requins, un "machin" qui rime très bien avec coquins, mais pas du tout avec démocratie. Quand on sème le mépris, on récolte la haine. Alors qui veut comprendre la haine doit chercher la main qui sème le mépris.

Dans notre histoire, il n'y a pas mort d'homme, les sommes en jeu sont modiques, on peut en rire. Nos exacteurs immobiliers n'arrivent qu'à être minables à force d'obscénité, plus encore le sont les gentils démocrates (un peu lâches sur les bords, quand même) qui les exonèrent en essayant de culpabiliser leur victime (c'est vrai ça ! Si la loi punissait plus sévèrement les victimes, il y en aurait moins). Le déni (2) est la règle dans les sociétés et organisations de type mafieux, elle ne peuvent pas fonctionner sans lui..

Escrocs, aigrefins, chevaliers d'industrie, utilisent les mêmes méthodes pour piéger leurs proies. Faux-fuyants, double langage, enfumage, la boutique mise en cause ici excelle à ces petits jeux qui n'ont aucun secret pour elle.

Le dossier : Le "Synopsis" résume l'affaire, la "Chronologie" expose, "Les pièces" prouvent et démontrent.

Les requins et leurs affidés sont sans honneur. La "Chronologie" a beau démontrer que la malveillance des prédateurs ne fait aucun doute, tous, ne craignant pas d'ignorer les preuves, refusent de le reconnaître. Sans doute est-ce une manifestation collatérale de la culture du viol ancrée en eux. De leur point de vue, la seule vocation des faibles est de se faire marcher dessus, et ils ne supportent pas qu'ils s'en plaignent alors qu'ils devraient être heureux de leur sort.

Entre parenthèses, interroger des spécialistes du droit n'a fait qu'égarer C*P*. Avec un égal aplomb, l'un dit blanc, l'autre noir, un troisième, hors sujet, se fait rétribuer des conseils qu'on ne lui demandait pas. Il faut dire qu'eux-mêmes sont des requins (sauf exception) ou, au minimum, leurs féaux.

Une petite entrée en matière avant d'aller barboter dans la fange immobilière.

Si vous n'offrez pas assez de garanties pour obtenir un crédit en vue d'acquérir un logement, serait-il modeste, vous le louez à des gens qui, plus prospères que vous, en possèdent un ou plusieurs.

En somme, vous n'avez pas le droit à l'emprunt mais on vous permet de rembourser celui d'autrui pour un bien qui ne vous appartiendra jamais en dépit que l'avez payé. Vous n'avez pas le choix, en démocratie c'est le jeu naturel de la répartition des richesses : de la poche des pauvres, le pognon va vers celle des nantis. C'est injuste, mais c'est la loi, ce que l'on ne comprend bien que si l'on sait que le but de la Justice n'a jamais été d'être juste.

Là-dessus débarque une boîte à ordures (en l'espèce, une agence immobilière) qui s'autorise à vous racketter alors que vous n'avez rien à voir avec elle. Vous renseignant auprès des uns et des autres, vous apprenez que non seulement vous n'avez aucun recours mais encore que, si vous osez vous défendre, vous vous exposez à des poursuites.

Donc, non seulement C*P* a largement payé le misérable réduit qu'il continue néanmoins de louer, mais en plus, pour rester dans les lieux, il doit s'acquitter d'un tribut à un gang de parasites sorti d'on ne sait où. C'est comme ça, la Gaule, quand on se fait baiser, on doit d'abord prouver qu'on ne l'a pas fait exprès.

MALHEUR AUX FAIBLES.

“La nature ne destine à vivre que les meilleurs et anéantit les faibles.” (A. H.).

Exception faite de l'orque, dans le genre prédateur, pire que le requin, y a pas. Et le plus abouti des requins, c'est l'homme. Bien entendu, comme tout bon requin, l'homme est un requin pour l'homme. Nul n'y peut rien, alors autant l'accepter et vivre avec.

Question bestialité, on ne fait pas mieux que lui, il est primaire, il est brutal. Pour lui, vivre consiste à bouffer ou à être bouffé. Alors on imagine bien, puisque chez les requins ce sont les requins qui font la loi, le genre de justice qu'il faut attendre d'eux. Quand on est thon, merlu ou maquereau, il ne fait pas bon vivre dans leur démocratie.

Justement, le présent récit nous montre un paisible colin sur lequel vient s'abattre un banc de requins appartenant à l'espèce immobilière. Ils se livrent sur lui à des excès en tous genres, escroquerie, harcèlement, intimidation, extorsion, abus de confiance, déloyauté et j'en passe.

Imaginant être dans son bon droit il se rebiffe, il proteste, il se plaint. Et là, surprise ! Il s'est fait détrousser mais ceci ne dérange ni n'intéresse personne, mieux ! C'est lui qui doit respecter ses obligations (pas un mot sur l'exacteur qui manque aux siennes) et lui qui se voit menacer de sanctions (pour recours abusif) s'il ose se défendre.

Une précision s'impose. Il y a chez les requins un machin nommé présomption d'innocence qui ne fonctionne jamais que dans le sens et l'intérêt du plus fort. Pourvu qu'il soit un requin méritant, un violeur est toujours présumé innocent. Par la force des choses, il faut donc admettre que celui, ou celle, qui l'accuse ment obligatoirement (dans l'univers des requins où il est lâche, donc criminel, d'être faible, la présomption d'innocence ne saurait profiter à un individu qui porte en lui une telle tare).

Ce qui précède explique pourquoi C*P* est immédiatement regardé de travers par les requins qu'il consulte pour trouver le moyen de mettre un terme à la malveillance dont il est l'objet.

Il faut les comprendre, ils ne vont quand même pas jeter le discrédit sur d'honorables scélérats ! Ainsi que nous l'avons expliqué, dans la démocratie des requins, celui (un colin, par exemple) qui n'a pas le mérite d'être un requin est suspect de mentir, or de suspect à coupable, il n'y a qu'un pas et il est vite franchi.

Du point de vue des squales, c'est parce qu'elle l'a cherché qu'une personne fragile se fait violer ou détrousser. Ils sont comme ça. Et quand elle ose se défendre, ils l'accusent de se faire elle-même justice.

“Mais, Monsieur le Président, je ne me faisais pas justice, je me défendais !”

Réponse du susdit : “Ne jouez pas sur les mots, insolent, ou je vous colle un outrage à la Cour en prime !”

Coupable d'être trop faible pour se protéger, celui qui se fait dépouiller est jugé seul responsable de son malheur. En peu de mots, c'est de sa faute s'il se fait baiser par d'honnêtes ordures.

Car les ordures sont honnêtes, tout le monde vous le dira, les vrais criminels, ce sont leurs enfoirées de victimes, présomption d'innocence oblige. Cette invention brillantissime permet d'excuser les agresseurs ou de minimiser la gravité de leurs actes en culpabilisant leurs victimes, en les discréditant, en les psychiatrisant. Que cela entraîne chez ces dernières mort physique (suicide) ou mort sociale (alcool, drogue, dépression), est, certes, regrettable mais on ne fait pas d'omelette sans casser des œufs (3). Pas de bénéfice du doute pour celui qui n'est rien. Les faibles, les invisibles, les sans-voix ne comptent pas.

Chez les requins, il est honorable d'être un charognard et répréhensible d'être du gibier ; profiter de la fragilité d'une personne pour pouvoir abuser d'elle est très bien vu ; en revanche, l'invalidité, la vieillesse, la vulnérabilité, la faiblesse et même la féminité sont des crimes impardonnables (4).

Un pervers viole une femme, mais c'est elle qui l'a provoqué ; des ordures détroussent un type sans défense mais c'est lui le coupable. Et quand la victime se plaint, que lui demande-t-on ? “Vous avez envoyé une lettre recommandée à votre agresseur ?

– Pour quoi faire ? Réplique-t-elle, il sait très bien qu'il m'a violée.

Objection du tribunal :

– Ah ! Mais pas du tout, si vous ne lui confirmez pas le fait par voie de recommandé, rien n'est censé

s'être passé, et vous êtes tenue pour responsable de ce qui vous est arrivé.

– Mais les preuves, là, sous vos yeux !

– Quelles preuves ? D'ailleurs, prouvez-moi que ce sont bien des preuves et qu'elles sont sous mes yeux !”

Bienvenue dans la démocratie des requins. Leurs institutions, féroces envers le faible, complaisantes avec le fort, sont conçues pour protéger les requins, pas leurs victimes.

Les faits, les preuves, les démonstrations, tout cela ne compte pas. Comme l'indique le mot, un sous-homme n'est pas réellement un homme, c'est une sorte de chose, or les droits de l'homme ne s'appliquent pas aux choses – et encore moins aux femmes puisqu'elles non plus ne sont pas des hommes. Chez les requins, les fumiers (pourvu qu'ils soient méritants) peuvent abuser légalement des pauvres types et des oiselles qui ont le malheur de croiser leur route.

Deux ou trois points requièrent un éclairage :

1) Dans la démocratie des requins, la liberté est payante. On y a des droits que si l'on a les moyens de les faire respecter. Plus on a de moyens, plus on a de droits. À l'inverse, pour celui qui n'a pas les moyens de ses droits, il ne reste que ceux qu'on veut bien lui laisser, à savoir le droit de baisser son froc (un droit pour les violeurs, trop heureux d'en profiter car pour les faibles il s'agit surtout d'un devoir).

2) Les puissants ne privent jamais formellement les faibles de leurs droits, ce serait se mettre hors la loi, ils sont plus vicieux que cela. Ils se contentent de mettre entre leurs victimes et les lois qui devraient les défendre tellement d'obstacles qu'icelles victimes finissent par renoncer aux droits en question.

Pour celui qui n'a pas les moyens d'avoir des droits, obtenir justice équivaut à s'engager dans un parcours du combattant à côté duquel les travaux d'Hercule c'est nib. Protégé par la loi, neuf fois sur dix, le plus fort finit par l'emporter. Il lui suffit de se contenter de la jouer à l'usure.

3) Sans se croire obligés de se justifier, les requins piquent honnêtement leur fric jusque dans les poches du petit, profitant pour ce faire – et en abusant – que celui-ci n'a pas les moyens de défendre des droits que souvent il ne connaît même pas.

Voilà pourquoi, lorsqu'il se renseigne (désireux d'échapper aux charognards qui font de lui leur proie) auprès des uns ou des autres, C*P*s'entend répondre qu'il a tort de protester attendu que ses exacteurs agissent avec la bénédiction de la justice. Répétons-le, dans la démocratie des requins où ce sont les requins qui les font, les lois sont là pour protéger les requins, par leurs victimes.

Car dans l'État de droit des gentils charognards
Qu'un gros bouffe un petit, nul n'y voit de lézards,
Parce que c'est légal ; mais il y a trouble à l'Ordre
Chaque fois qu'ose un faible, en se défendant, mordre
Un bon gros méritant, puisque c'est interdit.
Pourquoi ? Je n'en sais rien, c'est la Loi qui le dit.

Donc, si la loi dit que c'est légal, c'est légalement (c'est-à-dire honnêtement) que les requins dépouillent leurs proies, et qu'ils le font, par conséquent, en toute impunité. Accessoirement, il apparaît, du point de vue de cette même loi que c'est C*P* qui s'est mis dans l'illégalité en essayant de se défendre.

Ils se sont bien marrés, ceux auprès de qui, naïvement, il est allé chercher conseil, eux-mêmes appartenant au genre sélacien ! Quand on est un colin, il faut être sacrément naïf pour espérer se faire défendre par des requins contre d'autres requins. Heureux si l'on s'en tire sans avoir été croqué !

Pour résumer, il leur fait perdre leur temps avec ses délires paranoïaques et on lui a bien fait comprendre qu'à s'obstiner dans cette voie il s'exposait à des poursuites (pour commencer).

Penchons-nous sur les traces tangibles qu'ont laissé de leur passage les délires paranoïaques de C*P*.

—

LE DOSSIER (5).

*Tout ce qui est affirmé ici est prouvé, documenté, démontré par les pièces regroupées dans le dossier juridique consacré par C*P* à son affaire.*

À PROPOS DU DOSSIER JURIDIQUE.

Nous avons respecté l'ordre du dossier initial qui est construit comme suit :

A – Présentation du contentieux accompagnée de la liste des pièces.

B - Ensemble des pièces qui attestent la réalité des événements rapportés. Au total, il y en a cinquante-six.

C – Le “Journal ” en trois parties :

1. Le “Synopsis”, dans lequel sont exposées les pratiques du mandataire de M. M* et où l'on s'interroge sur la pureté des intentions de ceux qui les initient ;
2. la “Chronologie”, qui montre et précise la réalité des exactions commises ;
3. “Les pièces” dont l'analyse met en évidence les artifices dont usent le mandataire et son agence pour travestir la réalité comptable.

Parmi les pièces, outre les 17 créances fictives, figurent des correspondances et documents divers à quoi s'ajoutent 19 relevés bancaires (preuves des paiements) qui témoignent que, dans la majorité des cas, les sommes réclamées ont déjà été encaissées. Au minimum, les chèques sont entre les mains de l'Agence Immo (celle du mandataire) au moment où elle tire du néant ses requêtes dolosives.

Chiffres, détails, démonstrations, pièces, concourent à établir de façon certaine la réalité matérielle de la déloyauté dont fait montre le mandataire de M. M* dans l'exercice de sa gestion. Les soixante à soixante-dix pages englobant la “Chronologie”, “Les pièces” et leur analyse forment un ensemble dont la lecture détaillée est fastidieuse. Par chance, la plus grande partie des documents peut-être survolée en diagonale sans dommage pour la compréhension (exemple des “créances fictives” qui reproduisent toujours les mêmes erreurs, fautes, omissions, bricolages).

L'Agence Immo s'est ingéniée à compliquer les choses à l'extrême en se gardant bien de s'expliquer sur sa gestion “suspecte” et les méthodes indubitablement “toxiques” auxquelles elle recourt, ceci en violation d'obligations que, selon elle, elle ne viole jamais, à savoir :

Article 1112-1 du Code civil : “celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant”.

Article 1137 du Code civil : constitue un dol la “dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie”. (Exemples, le montant de la consommation énergétique de C*P*, ou le fait que le mandataire lui cache l'existence d'un argent qui lui appartient et qu'il aurait dû lui rendre, ou qu'il ne daigne pas expliquer la raison pour laquelle il lui réclame des sommes qu'il ne lui doit pas.)

Manifestement guidé par une intention dolosive ou, du moins, malsaine (chacun en pourra juger), sans daigner se justifier de rien, le mandataire a accommodé le contrat à sa sauce en lui faisant dire ce qui lui plaisait, c'est-à-dire n'importe quoi, de sorte que sa déloyauté n'est pas à démontrer, ses actes parlant d'eux-mêmes.

D'ailleurs, il serait bien aimable de nous dire en quoi détrousser un invalide dans l'incapacité de réagir contribue à entretenir des “relations locatives basées sur la confiance et l'intégrité” (je reprends les termes utilisées par son agence dans son courrier du 12/10/2023, pièce 42a), car ça reste un mystère.

PRÉSENTATION.

Objet du litige : Contrat de location établi le 01/09/2008.

Preneur : Monsieur C* Philippe.
Les B*, rue de M* – 26000 Valence

Bailleur : Monsieur M* Bernard,
Chemin du V*, route des S* – 26120 Chabeuil.

Mandataire de M. M* depuis novembre 2019 (40) :

Agence Dauphiné Vivarais, alias l'Agence Immobilier, 150 rue Faventines - 26000 VALENCE.
RCS de Romans n° 824 965 818.

Requête : Elle tient dans les neuf points qui concluent le “Synopsis” (p. 11). La relation locative doit redevenir ce qu'elle était avant que le mandataire ne la dévoie.

Pièces jointes. Les dates et numéros de pièces renvoient à celles qui figurent dans la “CHRONOLOGIE”. La pagination est celle du présent exposé. J'ai fait l'impasse sur les documents qui n'apportent rien à la compréhension de l'ensemble : copie du mandat, dossier médical (troubles psychomoteurs), historique du mandataire. Quant aux relevés bancaires, j'ai reporté dans cet exposé uniquement les lignes directement concernées.

1 contrat M*-C* 01-09-2008, p. 23 ;	37 relevé sept 06-09-2023 ;
2 courrier de X 21-11-2019, p. 25 ;	38 courrier du mandataire 12-09-2023, p. 49 ;
3 relevé Déc 06-12-2019 ;	39 LRAR à M* 15-09-2023, p. 51 ;
6 courrier de X 20-12-2019, p. 26 ;	40 courrier du mandataire 26-09-2023, p. 52 ;
7 courrier de X 31-12-2019, copie du mandat ;	41 LRAR à M* via mandataire 10-10-2023, p. 54 ;
8 LRAR de M* 03-01-2020 ;	42a courrier du mandataire 12-10-2023, p. 55 ;
10 relevé janv 06-01-2020 ;	42b récap charges 2021-22 & 2022-23, p. 58 ;
11 Relevé févr 05-02-2020 ;	42c historique du mandataire 12-10-2023 ;
12 courrier du mandataire 15-02-2020, p. 28 ;	43 LRAR à M* via mandataire 17-10-2023, p. 59 ;
13 LRAR au mandataire 05-03-2020, p. 30 ;	44 courrier du mandataire 30-10-2023, p. 60 ;
14 relevé mars 05-03-2020 ;	46 courrier joint au loyer de déc 06-12-2023, p. 62 ;
15 courrier du mandataire 11-03-2020, p. 31 ;	47 relevé décembre 06-12-2023 ;
16 relevé avril 2020 05-04-2020 ;	48 courrier joint au loyer de janv 07-01-2024, p. 63 ;
17 relevé mai 05-05-2020 ;	49 relevé janv 07-01-2024 ;
18 courrier du mandataire 11-05-2020, p. 33 ;	50 courrier du mandataire 11-01-2024, p. 64 ;
19 relevé août 04-08-2020 ;	52 courrier du mandataire 13-02-2024, p. 66 ;
20 relevé sept 06-09-2020 ;	54 relevé févr 07-02-2024 ;
21 Courrier de la CNL 06-09-2020, p. 35 ;	55 courrier du mandataire 12-03-2024, p. 68 ;
22 courrier du mandataire 11-09-2020, p. 36 ;	56 relevé mars 06-03-2024 ;
23 relevé Oct 06-10-2020 ;	57 courrier du mandataire 12-04-2024, p. 70 ;
24 Courrier du mandataire 20-10-2020, p. 38 ;	58 relevé avril 06-04-2024 ;
25 relevé nov 06-11-2020 ;	59 LRAR à M* via mandataire 06-05-24, p. 72 ;
26 courrier du mandataire 12-11-2020, p. 40 ;	60 LRAR à M* via mandataire 06-06-24, p. 75 ;
28 courrier du mandataire 01-12-2020, p. 42 ;	61 240628 Courriel du CDJ ;
33 relevé août 06-08-2023 ;	62 LRAR à M* via mandataire 06-07-24, p. 76 ;
34 courrier du mandataire 11-08-2023, p. 44 ;	63 Captures d'écran SMS, p. 79 ;
35 courrier du mandataire 24-08-2023, p. 46 ;	64a Interdiction de conduire, p. 80 ;
36 courrier joint au loyer de sept 06-09-2023, p. 48 ;	64b Invalidité.

Les courriers que C*P* reçoit du mandataire de M. M* sont à l'en-tête de “l'Agence Immobilier”. La plupart ne sont pas signés et le nom de la personne qui les envoie n'est pas mentionné. Ce qui en dit long sur le manque d'éducation de ces individus.

SYNOPSIS.

Depuis le 01/09/2008, je suis locataire d'un T1 à Valence. Sur le contrat de location (conclu sans intermédiaire) qui me lie au propriétaire et qui court toujours, ne figurent que deux noms, le sien, M. Bernard M* et le mien, Philippe C*.

Fin 2019, M. M* confie la gestion de son bien à un mandataire (une agence immobilière) (6).

Sitôt investi, celui-ci s'installe dans l'abus de pouvoir. Accommodant à sa façon le contrat de 2008, il le dénature et, de fait, le réécrit quasiment, modifiant l'équilibre entre droits et obligations des parties (voir LRAR [Pièce 62](#) p. 76 du 06/07/24).

Dès le départ, il se conduit comme si le mandat à lui confié avait pour effet de me lier à son agence immobilière. Mon nom figurant sur ses documents, sans préciser qu'il agit en qualité de mandataire de M. M*, c'est en me présentant comme locataire de son agence (ce que je ne suis pas, j'insiste), qu'il me réclame, via divers décomptes, des sommes que je ne lui dois pas.

En onze ans, de 2008 à fin 2019, il n'y a pas eu un seul incident de paiement qui fût de mon fait. Pourquoi des impayés font-ils leur apparition du jour au lendemain en même temps que le mandataire ? Mon journal est formel, mes comptes sont à jour. Épluchant les décomptes reçus, je constate qu'ils sont fabriqués à partir de données comptables erronées. Pour dire les choses sans fard, les prétendus impayés que m'envoie l'agent de M. M* sont des faux (7).

Il s'agit **de documents incompréhensibles**, truffés de chiffres inexacts, abscons ou imaginaires, certains concernant des versements déjà effectués, voire encaissés ou dont le paiement est assuré (APL) et qu'il "oublie" de déduire de ses décomptes, sans parler des frais sans objet insidieusement glissés çà et là. Ces manipulations sont mises en évidence dans la section "Les pièces", (il y a dix-sept "créances fictives". Cf. pièces 6, 12, 15, 18, 22, 24, 26, 28, 34, 35, 38, 40, 44, 50, 52, 55, 57).

Pourquoi envoyer des documents totalement illisibles à une personne isolée, fragile, qui ne sait pas se défendre et dont on présume qu'elle ne connaît rien à la comptabilité, si ce n'est dans l'intention de semer le trouble dans son esprit ?

La répétition témoigne d'un acharnement qui demande à être expliqué (j'ai même été relancé par SMS. En témoignent 6 captures d'écran que j'ai conservées, [Pièce 63](#) p. 79). À quel jeu le mandataire joue-t-il avec ses pratiques dont on ne peut nier qu'elles sont perverses (voir "Chosification" et "L'essence du vice") ?

Pourquoi manipuler les données comptables pour produire des documents mensongers afin de se faire payer des sommes qui ne sont pas dues (faux et d'usage de faux) ? Et la mauvaise foi, les fautes intentionnelles répétées, la perfidie érigée en système ?

Allant à l'encontre de l'esprit de loyauté censé gouverner le contrat, il ne répond jamais (cf art. 1112-1 et 1137 du Code civil, p. 7) aux demandes d'explications que je lui adresse. Stratégie d'usure (8) ?

Entre autres, il a reçu mes décomptes du [26/09/2023](#) [Pièce 41](#) p. 54, du [06/12/2023](#) [Pièce 46](#) p. 62, du [07/01/2024](#) [Pièce 48](#) p. 63. S'il n'était pas d'accord avec les chiffres de mon journal, il lui suffisait de me retourner ses corrections en les accompagnant des justificatifs qui mettaient mes erreurs en évidence.

C'était le plus simple. Pourquoi n'en a-t-il rien fait (9) ?

Plutôt que répondre, il a continué de me matraquer avec ses réclamations bourrées de chiffres erronés ou fantaisistes alors même qu'il avait en main les éléments prouvant qu'il était en train de rédiger des faux. Comment croire que ce n'est pas intentionnel ? Essayait-il de me pousser à la faute ? Il n'est pas rare que désespoir ou exaspération conduisent à agir inconsidérément des personnes en situation d'impuissance, les pervers le savent et en jouent (10).

Régularisation des charges et récapitulatifs (période traitée : du 1 septembre au 31 août suivant).

De 2008 à 2018 inclus, M. M* a toujours procédé aux régularisations de charges en fin d'exercice (m'envoyant les récapitulatifs au plus tard en décembre). Jusqu'au jour où le mandataire a détourné le contrat en le vidant de sa substance, les choses fonctionnaient comme suit : les charges étaient régularisées et les récapitulatifs établis en fin d'exercice (décembre en général). Exemples, pour l'exercice 2012/13, je recevais les états en décembre 2013 et tout était réglé à ce moment-là. Pour 2013/14, c'était

arrangé en décembre 2014, ainsi de suite. Le système qu'il avait mis en place était le plus rationnel qui soit, et le plus simple, il nous satisfaisait tous les deux.

Mais à peine installé, sans en référer à personne et sans expliquer ses motifs (toujours dans l'arbitraire), l'agence a modifié le jeu des régularisations qui fonctionnait très bien jusqu'ici.

Elle procède comme suit. Si elle régularise, chaque année, comme la loi lui en fait l'obligation, elle **oublie systématiquement** de me communiquer ses chiffres et les récapitulatifs qui détaillent les charges.

Sa désignation en tant que mandataire ne change rien au contrat du 01/09/2008 qui continue de fixer les règles de la location. Ces règles, en acceptant son mandat, le commis de M. M* s'obligeait à les respecter en se conformant aux usages que nous avons instaurés concernant, en particulier, la date de régularisation des charges et l'envoi des récapitulatifs. Ce contrat, il en a perverti l'esprit.

Violant à la fois ses obligations, la loi, le contrat, mes droits, l'agent s'est délibérément disqualifié en s'arrogeant un pouvoir illégitime et que j'ai toujours contesté.

Le 12/10/2023, après un courrier simple **Pièce 36** p. 48 envoyé le 06/09/2023 et deux LRAR (15/09/2023 **Pièce 39** p. 51 et 10/10/2023 **Pièce 41** p. 54,) dans lesquels je réclame les récapitulatifs des charges de 2019/20, 2020/21 et 2021/22, j'en reçois deux sur les trois demandés : 2020/2021 et 2021/2022. Ils sont accompagnés d'un historique comptable extravagant (voir chronologie au 12/10/2023). Je n'aurais jamais celui de 2019/20. Un abus de pouvoir à la fois scandaleux et préjudiciable. Dans le mot **Pièce 42a** p. 55 qui accompagne ses documents, l'agent de M. M*, toujours dans la déstabilisation, se moque ouvertement de moi, ce que montre l'analyse que j'en fais (cf. 12/10/2023 "Suite à votre courrier" p. 55).

Charges 2018/2019 : Selon le récapitulatif **Pièce 21** p. 35 reçu en octobre 2020, les charges ont été arrêtées le 29/10/2019. Pourquoi n'en ai-je pas été avisé dès décembre 2019 comme ç'aurait dû être le cas ?

Charges 2019/2020 : Selon l'avis d'échéance du 01/12/2020 (la seule fois où je recevrai l'info en temps et en heure), me sont restitués 215,47 euros versés en trop au titre des avances sur charges. En dépit de multiples demandes, je n'aurai jamais le tableau détaillé des charges locatives de cet exercice-là. Ce faisant, **le mandataire m'interdit d'accéder à des informations essentielles**, je parle du niveau de mes dépenses en matière d'eau et de chauffage (sans parler du droit légitime de savoir ce que je paie). L'article 1137 du Code civil qualifie cette pratique de dol. Il est difficile d'agir sur nos consommations quand ceux qui ont le devoir de nous en communiquer les chiffres préfèrent nous les dissimuler.

Charges 2020/2021 : Le récapitulatif **Pièce 42b** p. 58 reçu en octobre 2023 indique que l'état de répartition des charges a été établi le 29/11/2021. Le mandataire aurait dû m'envoyer le décompte et rendre le trop perçu en décembre 2021. Pourquoi ne l'a-t-il fait qu'en octobre 2023 soit deux ans plus tard, et encore, pas de son propre chef, mais sous la pression de mes recommandés ?

Charges 2021/2022 : Le récapitulatif **Pièce 42b** p. 58 reçu en octobre 2023, indique que l'état de répartition des charges a été établi le 01/12/2022. Le mandataire aurait dû me l'envoyer et rembourser les avances inemployées en décembre 2022, pourquoi a-t-il attendu les courriers dont il est question ci-dessus pour les restituer dix mois plus tard ? (S'il agit de même avec sa banque, ça doit lui coûter bonbon en agios).

Charges 2022/23 : elles ont dû être régularisées fin 2023, or, le **03 février 2025**, je n'ai toujours reçu aucune information à ce sujet.

Le mandataire est dans le détournement de fonds quand il retient, à mon insu, un argent qu'il aurait dû me rendre sitôt qu'il est apparu qu'il ne serait pas employé à ce à quoi il était destiné (voir "abus de confiance", art. 314-1 du Code pénal).

Résumé. Les régularisations sont bien faites mais leurs montants et les récapitulatifs afférents ne me sont jamais spontanément communiqués, il y a donc dissimulation d'informations essentielles, dol, détournement de fonds. Ajouté aux créances fictives (faux et usage de faux), ça fait beaucoup (2).

Ma LRAR **Pièce 62** p. 76 du 06/07/2024 explique pourquoi aurait dû être réduit le montant des avances sur charges. Mais toujours dans l'abus de pouvoir (et la relation toxique), l'agent de M. M* refuse de répondre, démontrant de manière définitive qu'il est bel et bien dans l'agression délibérée.

Depuis que M. M* a confié sa gestion à un tiers, en 2020, les relevés bancaires et le journal que je tiens l'attestent, je m'acquiesce rubis sur l'ongle de mes obligations à l'égard de M. M*. Sauf oublis ou erreurs (possibles), à ce jour, mon solde est de 0 euro. (En réalité, à la date du 14/07/2024, j'ai sur lui une créance

au montant extravagant provenant d'avances/charges détournées : 1610 euros, **soit l'équivalent de trente mois de charges !** Voir "Chronologie" 06/03/2024) (10).

Mes comptes sont aisés à tenir et à comprendre : montant mensuel du loyer, avances sur charges (en rapport avec leur montant réel), les déductions, savoir l'APL et les chèques encaissés, la taxe ordures ménagères et les régularisations de charges en fin d'exercice (leur provenance devant être expliquée et justifié leur montant).

Le contrat de 2008 ne prévoit pas d'autres coûts. Je remplis mes obligations envers M. M*, je paie mon loyer, je paie mes charges et dépens assimilés dans la mesure où leur réalité est validée par un document, mais je ne paie ni les frais de fonctionnement engagés par l'agence pour le service de son mandant, ni les créances qu'elle tire du néant.

Dès lors que je tiens scrupuleusement mes engagements à l'égard du propriétaire, son mandataire doit s'en tenir non moins scrupuleusement à ses propres obligations en se cantonnant à son rôle de gestion et en respectant les termes et l'esprit du contrat du 01/09/2008 tels qu'il les a trouvés à son entrée en fonction (concernant, en particulier, le respect des dates de régularisation des charges et d'envoi des récapitulatifs). Les règles qu'il a arbitrairement instaurées doivent disparaître.

Voici la liste des points auxquels il doit se conformer :

- 1) Lorsqu'il m'envoie des documents à l'en-tête de son agence, il précisera qu'il agit en qualité de mandataire de M. M* car c'est de ce dernier et de lui seul dont je suis le locataire ;
- 2) il régularisera les charges ainsi que l'a fait M. M* dix ans durant, c'est-à-dire que l'exercice N/N+1 sera régularisé en décembre de N+1, (exemple, pour 2022/2023 ce sera décembre 2023) ;
- 3) lors de la régularisation, et non pas deux ans plus tard ou davantage (car 5 ans après, j'attends encore celui de 2019/2020) me sera fourni un récapitulatif détaillant poste par poste les charges que je paie ;
- 4) conformément à l'esprit du contrat originel, le montant des avances sur charges doit être aussi proche que possible de leur coût réel, si le coût mensuel moyen des charges s'élève à 50 €, je n'ai pas à avancer cette somme majorée de 40%, ce qui conduit à un trop payé de charges substantiel ;
- 5) à propos de ce trop payé, justement, le mandataire doit me le restituer aussitôt qu'il apparaît qu'il ne sera pas employé. Quand il le retient un ou deux ans durant, ce à mon insu, comme il a pris l'habitude de le faire, il est dans le détournement de fonds (l'abus de confiance est le délit sanctionnant le détournement de fonds) ;
- 6) je ne recevrai plus de décomptes insincères via lesquels me sont réclamées des sommes que je ne dois pas (17 réclamations écrites + 6 SMS conservés. J'ai bloqués ou effacé les autres, considérant que c'était du harcèlement). Je connais mieux que le mandataire le montant du loyer – voir LRAR **Pièce 59** p. 72 –, ses documents sont superflus ;
- 7) pour les frais accessoires du loyer, ils seront impérativement accompagnés des pièces qui les justifient, et éventuellement expliqués, si besoin est ;
- 8) le mandataire renoncera à ses méthodes agressives qui s'apparentent à de la violence morale : contrôle sans partage des décisions, abus de pouvoir, mise devant le fait accompli, rétention d'information, refus de s'expliquer sur ses erreurs et exactions car c'est à tort qu'il estime n'avoir pas de comptes à me rendre ;
- 9) faisant comme bon lui semble, il s'est toujours dérobé à son devoir de communication. Il doit apprendre à me répondre quand je l'interroge. Le devoir d'information, subsidiaire à l'obligation de loyauté, fait comme elle partie du contrat (11).

Usant de méthodes de gestion déloyales et dévoyant à son profit l'esprit du contrat initial, le mandataire a semé la confusion dans une relation locative qu'il a rendue totalement incompréhensible. À lui de réparer la pagaille qu'il a mise.

La situation doit revenir en l'état qui n'aurait jamais dû cesser d'être le sien.

Pour le reste, bien que ce soit probablement le cas, il ne m'intéresse pas de savoir si ses actes relèvent ou pas du pénal (12).

CHRONOLOGIE.

Note liminaire. Il existe une arnaque, dirigée contre les locataires, et qui consiste à détourner l'argent des loyers. Se proclamant agences immobilières, des aigrefins se présentent au locataire comme mandatés par le propriétaire. Ils lui remettent un RIB et le prient de leur verser désormais ses loyers. Nul ne l'a contraint, donc, s'il paie, il est sans recours.

Par conséquent : Quand le propriétaire d'un logement confie la gestion de son bien à un mandataire, pour le locataire, le mandat ne prend effet qu'au moment où le propriétaire en question (et nul autre que lui) l'a informé par écrit de son existence.

21/11/2019. Émanant d'une agence X que je ne connais pas, je reçois une lettre datée du 19, (en-tête fantaisiste, forme juridique inconnue, pas de numéro d'identification au RCS) **Pièce 2** p. 25. Se réclamant d'un mandat de mon propriétaire, RIB à l'appui mais sans produire la preuve de ce qu'elle avance, elle exige que je lui verse désormais les loyers. M. M* ne m'a pas parlé de cet arrangement, mais s'il délègue la gestion de son bien, la première de ses obligations est de me prévenir, lui et nul autre que lui, car c'est avec lui seul que j'ai signé (*art. 1112-1 du Code civil*). Tant qu'il ne le fait pas, je n'ai pas à tenir compte de l'intrusion – illégale – dans le contrat d'un tiers qui lui est étranger (*art.1199 du Code civil : le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties, les tiers ne peuvent en demander l'exécution*) (13).

06/12/2019. Comme il se doit, je règle le loyer de décembre à M. M*, chèque n° 0000062 (débité le 16/12/2019).

20/12/2019. L'agence X me réclame le loyer de décembre (393,79 € !!) or M. M* l'a reçu depuis longtemps (et encaissé). De plus, le montant qu'elle exige est erroné. L'irrégularité de la démarche est certaine (14). Et comme elle est, à l'instar de tous les bons escrocs, particulièrement "gonflée", sur sa réclamation, elle a porté au stylo rouge la mention "urgent", (se reporter à la **Pièce 6** p. 26 et à son analyse p. 27).

31/12/2019, l'agence X m'envoie une copie (on croirait un brouillon) du mandat qui lui aurait été confié par le propriétaire. Ce n'est pas à elle de le faire. Quoi qu'il en soit, quand M. M* aura validé cette opération en me signifiant formellement la réalité de cette commission (si tant est que ce n'est pas une embrouille), il prendra effet, mais pas avant.

03/01/2020. Dans une LRAR datée du 29/12/2019, M. M* m'écrit : "*Je donne tout pouvoir à l'agence immobilière 150 rue Faventines à partir du 01/01/2020 pour tout renseignement s'adresser à eux*".

Conséquences :

- a) Je demeure le locataire de M. M*. Seul changement, désormais mes courriers sont envoyés à M. M* c/o AA Immo à l'adresse de celle-ci, les chèques restant libellés au nom de M. M*.
- b) Le contrat du 01/09/2008 continue de fixer les règles de la location. En acceptant son mandat, le commis de M. M* s'oblige à les respecter en se conformant aux usages que nous avons instaurés concernant, en particulier, la date de régularisation des charges et l'envoi des récapitulatifs.
- c) Le mandat est une chose, une autre est le contrat de location. Puisque la signature du mandat est ultérieure à celle du contrat qui me lie à M. M*, elle ne peut en modifier la substance.
- d) De ce fait, du point de vue du contrat de location, légalement, le mandat ne devient réel qu'au moment où M. M* me signale *formellement* son existence, le 01/01/2020, et pas avant. Il s'ensuit qu'en intervenant dans le contrat avant d'être autorisée à le faire, l'agence s'est mise en faute (15).
- e) Le mandat confié par M. M* à un tiers ne peut m'obliger envers celui-ci. Voir notes (6) et (13).

06/01/2020. Régulé à M. M* la somme de 192,21 € au titre du loyer de janvier.

Mon décompte

Récup Caf janvier 2018	-121,00 €
Contre- passation Caf janvier 2019	121,00 €
Caf janvier 2019 virée à M. M* à terme échu	-97,00 €

Contre-passation loyer de déc 2019 (réévaluation illégale)	-323,79 €
Décembre 2019, loyer de base	320,00 €
Janvier 2020, loyer de base	320,00 €
Janvier 2020, avance sur charges	70,00 €
Caf janvier 2020 virée à M. M* à terme échu	-97,00 €
Réglé à M. M*, chèque n° 0000065 débité le 09/01/2020	192,21 €

05/02/2020. Réglé à M. M* la somme de 297,00 € au titre du loyer de février.

Mon décompte.

Février 2020 Loyer de base :	320,00 €
Février 2020 Avance sur charges :	70,00 €
Caf janvier payable à terme échu décomptée par erreur en janvier	97,00 €
Caf janvier réelle payée le 05/02	-95,00 €
Caf février versée à M. M* à terme échu	-95,00 €
Total :	297,00 €
Chèque n° 0000067 adressé à M. M* c/o AA Immo débité le 11/02/2020	297,00 €

Daté du 15/02/2020 : Créance fictive n°2 (réclamation d'une somme qui n'est pas due). À l'en-tête de l'Agence Immo, je reçois un décompte intitulé 1ER RAPPEL (je trouve curieux qu'on me "rappelle" une chose qui n'a jamais existé). Il m'est réclamé 502,16 € que je ne dois pas, voir Pièce 12 p. 28 et l'analyse du document p. 29. Cette demande infondée est par surcroît, agressive : "urgent" est-il marqué au stylo rouge.

05/03/2020. LRAR n° 1A 178 242 8477 6 Pièce 13 p. 30 envoyée ce jour à L'Agence Immo, extrait :

C) L'Agence Immo m'a adressé trois courriers simples datés respectivement,

- du 19/11/2019 ;

- du 17/12/2019 ;

- du 15/02/2020 ;

dans lesquels elle exige de moi le versement de sommes que je lui ne dois pas. Une fois, c'est déjà trop, deux fois, trois fois, ça demande des explications que j'attends impatiemment.

Ces explications, je ne les aurai jamais (11).

Récapitulons, a) Avec le "1er RAPPEL" du 15/02, l'agence me réclame une somme dont elle sait qu'elle ne lui est pas due ; b) quand je lui demande des explications, elle refuse de me les donner (voir p. 7 : Code civil, articles 1112-1 : obligation d'informer & 1137 dissimulation intentionnelle d'informations).

Loyer mars, mon décompte.

Mars 2020 Loyer de base :	320,00 €
Mars 2020 Avance sur charges :	70,00 €
Caf mars versée en avril	-95,00 €
Réévaluation loyer janvier, février, mars : 3,79 x 3 (*)	11,27 €
Total	306,27 €
Chèque n° 0000069 adressé à M. M* c/o AA Immo, débité le 12/03/2020	306,27 €

* Le mandataire a omis de me signifier l'actualisation du loyer. Je prends donc l'initiative de l'augmentation que je fais partir de janvier 2020. Rien ne m'obligeait à ce geste de bonne volonté qui sera fort mal rétribué.

Daté du 11/03/2020 : Créance fictive n°3. À l'en-tête de l'Agence Immo, 1ER RAPPEL. **Le mandataire de M. M* me réclame 498,78€ que je ne lui dois pas.** Se reporter à la Pièce 15, p. 31 et à l'analyse du document, p. 32 pour la mise en évidence de la manipulation comptables.

05/04/2020. Loyer : 323,79 € + Avance sur charges : 70,00 € - Caf : 95,00 € = Total : 298,79 €
Réglé par chèque n° 0000071 adressé à M. M* c/o AA Immo. Débité le 17/04.

05/05/2020. Loyer : 323,79 € + Avance sur charges : 70,00 € - Caf : 95,00 € = Total : 298,79 €
Réglé par chèque n° 0000072 adressé à M. M* c/o AA Immo. Débité le 14/05.

Daté du 11/05/2020. Créance fictive n°4. À l'en-tête de l'Agence Immo, "1er RAPPEL". **Le mandataire**

de M. M* me réclame 502,68€ que je ne lui dois pas. Pour la manipulation des données comptables, voir Pièce 18, p. 33 et à l'analyse du document, p. 34.

04/08/2020. Loyer : 323,79 € + Avance sur charges : 70,00 € - Caf : 95,00 € = Total : 298,79 €. Régulé par chèque n° 0000080 adressé à M. M* c/o AA Immo. Débité le 06/08.

10/08/2020. Sans décompte ni explications, je reçois le SMS qui suit :
« *Merci de régulariser au plus vite votre situation. Pour rappel, votre impayé est de 500,68 euros.* »
Signé : « *Service Gestion. L'Agence Immo.* »

Rappel. Art 1353 du code civil : "celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver".
En dehors de celui-ci, j'ai reçu d'autres rappels par cette voie. Je n'en ai conservé que 6 Pièce 63, p. 79, les autres, je les ai effacés. Je ne vois pas l'intérêt de ce genre d'envoi caractéristique du harcèlement.

06/09/2020. Loyer : 323,79 € + Prov/charges : 70,00 € - Caf : 95,00 € = Total : 298,79 €.

Régulé par chèque n° 0000082 adressé à M. M* c/o AA Immo. Débité le 08/09.

À cette date, les charges 2018/2019 n'ont pas encore été régularisées. Pourquoi me faudra-t-il passer par la CNL pour me faire entendre et obtenir qu'elles le soient ?

11/09/2020. Créance fictive n°5. Situation de compte émise par l'Agence Immo. Le mandataire de M. M* me réclame 502,68€ que je ne lui dois pas et sous la menace cette fois-ci ("*Urgent avant huissiers de justice*" est-il écrit). Manipulation des données comptables, voir Pièce 22 p. 36 et l'analyse du document, p. 37.

06/10/2020. Loyer : 323,79 € + Avance sur charges : 70,00 € - Caf : 95,00 € = Total : 298,79 €.

Régulé par chèque n° 0000083 adressé à M. M* c/o AA Immo. Débité le 09/10.

Le tableau des charges de 2018/19, validées le 29/10/2019, ne me sera transmis que le 20/10/2020 (et encore sur intervention de la CNL).

Ce faisant, *le mandataire m'interdit d'accéder à des informations essentielles*, je parle de mes dépenses en matière d'eau et de chauffage, ce que l'article 1137 du Code civil qualifie de dol.

20/10/2020. Créance fictive n°6. L'Agence Immo, m'adresse un décompte "bricolé" pour me réclamer 274,12 € en produisant une situation extravagante qui montre, après correction, et sur la base de ses propres données, que c'est elle qui me devrait 219,56 € si on la prenait au sérieux. Comment se fier à des personnes aussi inconséquentes ? Voir Pièce 24 p. 38 et l'analyse du document, p. 39.

06/11/2020. Loyer novembre, mon décompte détaillé.

Contre-passation Caf décomptée en septembre pour octobre	95,00 €
APL encaissée par M. M* en octobre	-96,00 €
Novembre 2020 loyer mensuel. Dû :	323,79 €
Novembre 2020 avance/charges. Dû :	70,00 €
APL novembre versée à terme échu à M. M* via AA	-96,00 €
Taxe Ordures Ménagères 2020 :	81,00 €
Régul charges 2018/2019 :	123,23 €
À régler	501,02 €
Chèque n° 0000086 adressé à M. M* c/o AA Immo, débité le 11/11 :	501,02 €

12/11/2020. Créance fictive n°7. Situation de compte. Émetteur : AA Immo. Une réclamation infondée de plus. Elle me réclame 70,89€ quand ses propres chiffres montrent que c'est lui qui me devrait 203,23€ ? Pour la mise en évidence de la manipulation comptable, voir Pièce 26 p. 40 et l'analyse du document, p. 41.

01/12/2020. Créance fictive n°8. AA Immo m'adresse un AVIS D'ÉCHÉANCE pour me réclamer 250,72€ alors que c'est elle qui me doit 120,91€. Pour la mise en évidence de la manipulation comptable, voir Pièce 28 p. 42 et l'analyse du document, p. 43.

Charges locatives 2019/2020 : *En dépit de multiples requêtes, je n'obtiens jamais le tableau récapitulatif.*

tulatif des charges pour l'exercice 2019/20.

Le 01/01/2021. Réévaluation loyer (source service-public.fr) : 3^{ie} trimestre 2019, indice 129,99, 3^{ie} trimestre 2020, indice 130,59. Loyer précédent : 323,79 € ; loyer actualisé : 325,28 €.

Loyer mensuel. Dû : 325,28 € + avance/charges. Dû : 70,00 € - APL : 96,00 € = À régler : 299,28 €.

Chèque n° 0000090 adressé à M. M* c/o AA Immo, encaissé le 05/01/2021.

Attente de régularisation, (trop payé de charges 2019/2020) : -215,47 €. Je n'ai toujours pas reçu le décompte annuel des charges locatives 2019/20. Je décide de patienter encore avant de le déduire.

Charges locatives 2020/2021 : *Elles ne seront régularisées qu'en septembre 2023*, (récapitulatif reçu en octobre 2023). D'un document, daté du 25/11/2021, qui me sera communiqué avec deux ans de retard – voir 12/10/2023 – j'apprendrais, au titre des avances sur charges de l'exercice 2020/21, que j'ai versé 185,29 € en trop, ***somme que M.M*/l'Agence Immo oublie de me restituer en me cachant son existence*** (17).

Charges locatives 2021/2022 : *Comme celles de 2020/2021, elles ne sont pas régularisées et je ne reçois pas de récapitulatif.*

D'un état daté du 01/12/2022 qui me sera communiqué dix mois plus tard – voir 12/10/2023 – j'apprendrais que j'ai versé, au titre des avances sur charges de l'exercice 2021/2022, 241,92 € en trop, ***somme que M.M*/AA Immo oublie encore de me restituer en me cachant derechef son existence.***

Pourquoi ai-je dû envoyer des recommandés pour obtenir les récapitulatifs de charges de 2020/21 et 2021/22, documents que le bailleur est "normalement" tenu de fournir au locataire. Je ne les recevrai que le 10/10/23. Donc, je ne récupérerai les 427,24 € de trop payé qu'en octobre 23 soit avec 2 ans de retard pour les 185,29 € et 10 mois pour les 241,92 €, (les banques font payer des intérêts significatifs pour ce genre de bidouillages) (18).

07/01/2022. Réévaluation loyer (source service-public.fr) : 3^{ie} trimestre 2020, indice 130,59, 3^{ie} trimestre 2021, indice 131,67. Loyer précédent : 325,28 € ; loyer actualisé : 327,97 €.

06/01/2023. Réévaluation loyer (source service-public.fr) : 3^{ie} trimestre 2021, indice 131,67, 3^{ie} trimestre 2022, indice 136,27. Loyer précédent : 327,97 € ; loyer actualisé : 339,43 €.

06/08/2023. Loyer : 339,43 € + avance/charges : 70,00 € - APL : 105,00 € = À régler : 304,43 €. Régulé par chèque n°0000126 adressé à M. M* c/o AA Immo ; débité le 09/08.

Rappel : Les charges locatives de 2020/2021 et 2021/2022 ne sont toujours pas régularisées.

Août 2023. Entre les créances fictives 8, **Pièce 28** (01/12/2020), et 9, **Pièce 34** (11/08/2023) se sont écoulés trente-trois mois. ***Pourquoi cette pause ? Simplement parce que ce temps durant, ne régularisant plus les charges, l'Agence empochait impudemment les sommes que je lui avais versées en trop au titre des avances, ceci sans rien me dire*** (c'est facile, quand on n'établit pas de récapitulatifs), voir notes (19) et (20).

11/08/2023. Créance fictive n°9. Situation de compte. Le mandataire de M. M* **me réclame 258,76€ que je ne lui dois pas.** Pour la mise en évidence de la manipulation comptable, voir **Pièce 34** p. 44 et l'analyse du document, p. 45.

Précédant la situation de compte datée de ce même jour, Je reçois par SMS le message qui suit.

« **Merci de régulariser au plus vite votre situation. Pour rappel, votre impayé est de 258,76 euros.** »

Signé : « **Service Gestion. L'Agence Immo.** » ***L'analyse montre que cette réclamation n'est pas fondée.***

Ainsi que déjà signalé, il m'a été plusieurs fois réclamé des sommes que je ne devais par par cette voie.

24/08/2023. Créance fictive n°10. Avis d'échéance. L'agent de M. M* **me réclame 668,26€ alors que je n'en dois que 304,43.** Pour la mise en évidence de la manipulation comptable, voir **Pièce 35** p. 46 et l'analyse du document, p. 47.

06/09/2023. Au chèque 0000127 j'ai joint un courrier simple à l'attention de M* c/o AA Immo **Pièce 36** p. 48. Entre autres, il y est question des exercices 2020/2021 et 2021/2022 non régularisés.

Loyer septembre, mon décompte.

2023 01 septembre Loyer mensuel. Dû :	339,43 €
2023 01 septembre Avance/charges. En attente de régularisation (*)	0,00 €
APL septembre 2023 virée à M. M* le 06/10/23	-105,00 €

À régler **234,43 €**

Chèque n°0000127 adressé à M. M* c/o AA Immo, débité le 11/09 234,43 €

* **Le gestionnaire de M. M* a oublié de régulariser les exercices 2020/21 et 2021/22.** En fait, il se *dérobe systématiquement* à son obligation de me communiquer le décompte annuel des charges, me privant de mon droit de contrôle. Ce faisant, **il m'interdit d'accéder à des informations essentielles** (coût de mes dépenses en matière d'eau et de chauffage), ce que l'article 1137 du Code civil qualifie de dol.

Puisque, au titre des avances sur charges, M. M* a reçu de moi **1680 €** (24 mois à 70 €/mois) dont il n'a jamais justifié l'emploi, il me les doit. C'est donc légitimement que je suspends le paiement des dites avances sur charges. *Textes : Article 1171 du C. civil ; article 1219 à 1220 du C. civil ; article 1137 du C. civil. (20).*

Datée du 12/09/2023. Créance fictive n°11. Situation de compte de l'agence **qui me réclame 328,83 € que je ne lui dois pas.** Mise en évidence de la manipulation comptable, voir **Pièce 38** p. 49 et l'analyse du document, p. 50.

15/09/2023. Par LRAR n° 1A 196 813 2894 5 adressée à M. Bernard M*, 26120 CHABEUIL, je demande que me soient communiqués les tableaux récapitulatifs de charges correspondant aux exercices 2019/20, 2020/21 et 2021/22 **Pièce 39** p. 51.

Daté du 26/09/2023. Créance fictive n°12. Avis d'échéance émis par l'Agence Immo **qui me réclame 311,12 € alors que c'est elle qui me doit 52,78 €.** Pour la mise en évidence de la manipulation comptable, voir **Pièce 40** p. 52 et l'analyse du document, p. 53.

Le 10/10/2023, j'adresse à M. M* c/o L'Agence Immo 150 rue Faventines 26000 Valence, la LRAR n° 1A 196 813 2895 2 **Pièce 41** p. 54, pour :

- leur signaler que le loyer d'octobre étant négatif, ils sont mes débiteurs ;
 - dénoncer les créances fictives qu'ils fabriquent à répétition pour me soutirer des sommes que je ne leur dois pas ;
 - les informer que je n'ai toujours pas reçu les tableaux récapitulatifs de charges des exercices 2019/2020, 2020/2021, 2021/2022. (Pourtant déjà réclamés à M. M* via LRAR le 15/09/2023).
- Corollaire de ce dernier point, je ne peux pas vérifier la sincérité des régularisations discrétionnairement appliquées sur l'avis du 26/09/2023.

Datés du 12/10/2023 : Je reçois, - **a)** une lettre, émanant de l'Agence Immo. Lui sont joints **b)** deux des trois récapitulatifs demandés : 2020/2021 et 2021/2022 ; **c)** un historique comptable.

a) La lettre : voir **Pièce 42a** p. 55 et le commentaire pp. 56 et 57 que j'en fais.

b) Les récapitulatifs **Pièce 42b** p. 58 : Depuis deux ans, ***l'agence a bel et bien retenu, à mon insu, des sommes qu'elle me devait,*** à ceci près que les 185,29 € concernent 2021 et les 241,92 €, 2022.

c) L'historique comptable : Dès le début, les états sont faussés en raison de l'absence de montants qui devraient y figurer. Parallèlement, y apparaissent des sommes qui n'ont rien à y faire. Quant à ses erreurs, le mandataire les répare par des bidouillages qui n'ont de comptable que le nom.

Je tiens à payer tout ce que je dois, mais uniquement ce que je dois, ceci ne pouvant se faire que *sur présentation de justificatifs*, car on ne peut se fier à la parole de gens qui trouvent normal de violer leurs engagements (montants des régularisations et récapitulatifs de charges non communiqués, abus de confiance, refus de répondre aux courriers) et qui réclament à répétition des sommes qu'ils savent ne pas leur être dues (créances fictives).

Quelques points de *l'historique comptable* qui illustrent le dilettantisme du gérant de M. M*.

01/01/18 & 01/01/19 : la dette de 121€ de M. M* à mon égard (1998) et la somme de 24€ que je lui rends (1999) ne sont pas

comptabilisés (d'après l'agent, ce qui s'est passé avant 2020 ne le concerne pas).

16/12/19 : Le chèque 0000062, montant 296,79€ encaissé par M. M* n'est pas comptabilisé.

01/02/20 : « erreur Phil 226,79€ » ? Le chèque non comptabilisé du 16/12 est de 296,79€. Le solde de mon propre journal est de 0 euros dès le 5 mars 2020, mes comptes n'ont nul besoin de rafistolages alambiqués pour être corrects.

01/03/20 : « Frais 1er rappel 2,00€ », comme les frais d'agence, ils sont à la charge de M. M*.

01/04/20 : « Frais 1er rappel 2,00€ », à la charge de M. M*.

05/04/20 : « Annulation frais rappel 4,00€ », ça n'a rien à faire ici.

01/09/20 : «Frais 1er rappel de 12/08/2020», à la charge de M. M*.

01/10/20 : « Extourne recommandé 20,00€ », ça n'a rien à faire ici.

01/10/20 : « Extourne cumul frais 10,00€ », ça n'a rien à faire ici.

01/10/20 : « Frais recommandé du 14/09/20, 20,00€ », ça n'a rien à faire ici.

01/01/21 : Loyer compté, 325,30€, loyer réel 325,28€ (voir chronologie 01/01/2021).

01/11/21 : «Frais 1er rappel de 12/10/2021», à la charge de M. M*.

01/01/22 : Loyer compté, 328€, loyer réel 327,97€ (voir chronologie 07/01/2022).

01/01/23 : Loyer compté, 339,50€, loyer réel 339,43€ (voir chronologie 06/01/2023).

Incapables ou pervers ? Voit leur courrier du 12/10/2023 Pièce 42a p. 55 et mon commentaire pp. 56 et 57.

17/10/2023 : J'adresse à M. M* c/o L'Agence Immo 150 rue Faventines 26000 Valence, la LRAR n° 1A 195 668 1805 9 Pièce 43 p. 59, en réponse à ce que je nomme leur non-réponse du 12/10.

Je réitère mes reproches de la LRAR du 11/10, rappelant que je suis le locataire de M. M*, non celui de son mandataire (voir note (6) et chronologie : 03/01/2020 p. 12). C'est le contrat du 01/09/2008 qui fait loi, pas l'Agence Immo (voir "SYNOPSIS").

Je souligne que les avances sur charges mensuelles que je paie sont manifestement trop élevées. En précisant "Désolé, je n'ai rien signé avec ces gens-là", entendu ni avec cette agence ni avec aucune autre. Son courrier du 12/10/23 répondait par des âneries à mes questions. Cette fois, *l'agence ignore ma lettre, en violation de ses obligations à l'égard d'une loyauté par laquelle elle ne s'est jamais crue tenue.*

30/10/2023. Créance fictive n°13. Je reçois un avis d'échéance daté du 24/10. L'Agence Immo me réclame 706,62 € au lieu des 319,65 € que je lui dois. Pour la mise en évidence de la manipulation comptable, voir Pièce 44 p. 60 et l'analyse du document, p. 61.

06/11/2023. Mon décompte. (joint au chèque du loyer).

Désignation	Montant
Solde au 1 ^{er} octobre 2023 - LRAR n° 1A 196 813 2895 2	-52,78 €
Loyer novembre 2023	339,43 €
Prov/charges novembre 2023	40,00 €
Taxe ordures ménagères : sera réglée sur présentation du justificatif	-- €
APL novembre 23 virée à M. M* le 05/12	-101,00 €
Total réel à payer le 01/11/2023	225,65 €
Chèque n°0000128 adressé à M. M* c/o AA Immo.	225,65 €

J'ai signalé, dans la LRAR n° 1A 195 668 1805 9 Pièce 43 p. 59, que je verse des avances sur charges excessives (tableau ci-dessous). *En l'absence de réponse*, je les ramène d'autorité à 40 €/mois. Voir chronologie : 06/09/2023 p. 16, la Pièce 38 (ligne 2) p. 50 et la note (20).

Année	Trop payé	Avance/mois	Avance/an	Coût réel	n/mois	Coût réel/mois
2020	215,47 €	70,00 €	840,00 €	624,53 €	12	52,04 €
2021	185,29 €	70,00 €	840,00 €	654,71 €	12	54,56 €
2022	241,92 €	70,00 €	840,00 €	598,08 €	12	49,84 €

06/12/2023. Pour rectifier des erreurs de détail (APL octobre), j'ai repris mes calculs à partir du 11/09/2023 en me basant sur les données de mon journal, plus rigoureux que celui de l'agence.

Par les manquements répétés aux obligations qui sont les siennes (montant des régularisations et récapitulatifs pas transmis, trop perçus non restitués), le mandataire de M. M* est seul responsable de la confusion qui règne dans les comptes.

La LRAR n° 1A 195 668 1825 7 Pièce 62 p. 76 du 06/07/2024 résume assez bien la situation.

06/12/23 Mon décompte (joint au chèque 130 **Pièce 46** p. 62)

Solde au	11/09/23 après encaissement du chq 0000127	97,10 €
01/09/23	Av/ch septembre dû	40,00 €
01/10/23	Loyer octobre dû	339,43 €
01/10/23	Av/ch octobre dû	40,00 €
05/10/23	Régul charges 2021	-185,29 €
05/10/23	Régul charges 2022	-241,92 €
05/10/23	APL septembre versée le 05/10	-105,00 €
07/10/23	Loyer+ ch payées en octobre	0,00 €
01/11/23	Taxe ordures ménagères 2023 (Renvoi 1)	0,00 €
01/11/23	Loyer Novembre dû	339,43 €
01/11/23	Av/ch novembre dû	40,00 €
05/11/23	APL octobre versée le 05/11	-101,00 €
07/11/23	Chèq 0000128 loyer/ch novembre	-225,65 €
01/12/23	Loyer décembre dû	339,43 €
01/12/23	Av/ch décembre dû	40,00 €
05/12/23	APL novembre versée le 05/12	-101,00 €
04/12/23	Charges 2022/2023 non régularisées (Renvoi 2)	0,00 €
Décompte	APL décembre virée à terme échu à M. M*	-101,00 €
À régler		214,53 €
Chèque n°0000130 du 06/12/23 encaissé le 11/12/2023		-214,53 €
Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =		-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 40€ x 4 =		-160,00 €
Solde déc après Viremt APL du 05/01/2024 (Renvoi 3)		-1000,00 €

1) Frais accessoires du loyer, je n'ai pas reçu le justificatif.

2) Les charges doivent être régularisées **annuellement** et les récapitulatifs sont obligatoires (21).

3) Le niveau de la créance/charges que j'ai sur M. M* (1000 €), représente le coût réel de 19 mois de charges (voir chronologie : 06/03/2024 p. 19).

07/01/2024. Réévaluation loyer (source service-public.fr) : 3^{ie} trimestre 2022, indice 136,27, 3^{ie} trimestre 2023, indice 141,03. Loyer précédent : 339,43 € ; loyer actualisé : 351,29 €.

Voir courrier **Pièce 48** p. 63 joint au chèque 000128 (resté sans réponse). Pourquoi ne me communique-t-on pas le montant des charges pour 2022/23 et le récapitulatif qui devrait l'accompagner (20) ?

Mon décompte

Solde au 06/01/2024 après encaissement du ch. 0000130 & de l'APL de déc.	0,00 €
1 janvier 2024 Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
1 janvier 2024 Avance/charges. Dû :	40,00 €
APL janvier 2024 virée à terme échu à M. M*	-101,00 €
À régler	290,29 €
Chèque n°0000133 établi le 07/01/2024, encaissé le 10/01	-290,29 €
Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 40€ x 5 =	-200,00 €
Solde janv. après encaissement du ch. 133 et viremt Caf du 05/02/2024*	-1040,00 €

* 1040,00 € est le montant de la créance (avances sur charges) que j'ai sur M. M*. Un montant que rien ne justifie.

*L'avance de 1040 € versée à ce jour couvre **20 mois de charges**. Voir chronologie : 06/11/2023 p. 17.*

11/01/2024. Créance fictive n°14. Situation de compte datée de ce jour. **M'est réclamée une somme que je ne dois pas.** Mise en évidence de la manipulation comptable : **Pièce 50** p. 64 et l'analyse du document, p. 65.

Précédant la situation de compte datée de ce même jour, je reçois par SMS le message qui suit.

« **Merci de régulariser au plus vite votre situation. Pour rappel, votre impayé est de 518,87 euros.** »

Signé : « **Service Gestion. L'Agence Immo.** » (*L'analyse montre que je ne dois rien*)

Ainsi que déjà signalé, j'ai reçu d'autres rappels par cette voie.

07/02/2024. Mon décompte (joint au chèque du loyer, mais le mandataire l'ignore, comme toujours).

Solde au 06/02/24 après encaissement du ch. 0000133 et de l'APL de janv.	0,00 €
Contre passation Caf janvier 24	101,00 €
APL janvier 2024 virée à M. M* à terme échu	-118,00 €
Février 2024 Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
Février 2024 Avance/charges. Dû :	40,00 €
APL février 2024 virée à M. M* à terme échu	-118,00 €
À régler	256,29 €
Chèque n°0000134 établi le 07/02/2024 débité le 09/02	-256,29 €
Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 40€ x 6 =	-240,00 €
Solde janvier après encaissement du ch. 134 et viremt Caf du 05/03/2024	-1080,00 €

*L'avance de 1080 € versée à ce jour couvre **21 mois de charges**. Voir chronologie : 06/03/2024.*

13/02/2024. Créance fictive n°15. Situation de compte établie par le mandataire qui me réclame 564,94 euros que je ne lui dois pas. Pour la mise en évidence de la manipulation comptable, voir Pièce 52 p. 66 et l'analyse du document, p. 67.

Précédant la situation de compte datée de ce même jour, je reçois par SMS le message qui suit.

« *Merci de régulariser au plus vite votre situation. Pour rappel, votre impayé est de 565,94 euros.* »

Signé : « *Service Gestion. L'Agence Immo.* » (*L'analyse montre que je ne dois rien*)

Alors, harcèlement ou impérite ?

06/03/2024 : Loyer Mars, mon décompte (joint au chèque du loyer).

Loyer Mars 2024

Solde au 06/03/24 après encaissement du chq. 0000134 de l'APL de févr.	0,00 €
Mars 24 : Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
Mars 24 : Avance/charges. (En attente de régularisation). Voir renvoi *	0,00 €
APL mars 2024 virée à M. M* à terme échu	-118,00 €
À régler	233,29 €
Chèque n°0000135 du 06/03/24, débité le 08/03	-233,29 €
Nouveau solde en attendant les régularisations	0,00 €

* Charges de 2022/23 non régularisées. Comme déjà expliqué, attendu que l'agent de M. M* manque délibérément et de façon répétée à ses obligations suspendre l'abondement du compte avances/charges est légitime. Si je lui dois quelque chose, il doit le prouver. En attendant, ***L'avance de 1080 € versée à ce jour couvre 21 mois de charges*** (calculé à partir de la moyenne des 3 dernières années régularisées : 2019/20 = 624,53€ ; 2020/21 = 654,71€ ; 2021/22 = 598,08€ ; soit 625,77€/an, ce qui donne 52,15€/mois).

Jusqu'en 2019, les charges étaient réglées en fin d'exercice. Depuis, c'est la pagaille (voir "Synopsis").

Situation du compte de charges

Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 40€ x 6 =	-240,00 €
Solde février après encaissement du chèque 134	-1080,00 €

*Soit **21 mois de charges réelles**. Abondement suspendu jusqu'à régularisation de l'exercice 2022/23.*

12/03/2024. Créance fictive n°16. Situation de compte émanant du gérant de M. M*. Il me réclame 564,94 euros que je ne lui dois pas. Pour la mise en évidence de la manipulation comptable, voir Pièce 55 p. 68 et l'analyse du document, p. 69.

06/04/2024 : Loyer Avril 2024, mon décompte.

Solde au 06/04/24 après encaissement du chq. 0000135 et de l'APL de mars	0,00 €
Avril 24 : Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
Avril 24 : Avance/charges. (En attente de régularisation). Voir renvoi *	0,00 €
Caf avril 2024 virée à M. M* à terme échu	-118,00 €
À régler	233,29 €
Chèque n°0000136 du 06/04/24, débité le 11/04	-233,29 €
Nouveau solde en attendant les régularisations	0,00 €

* L'abondement du compte av/charges est suspendu. Se reporter à la chronologie : 06/03/2024.

12/04/2024. Créance fictive n°17. Datée de ce jour, situation de compte du gérant de M. M* qui me réclame 706,08 euros que je ne lui dois pas. Pour la mise en évidence de la manipulation comptable, voir Pièce 57 p. 70 et l'analyse du document, p. 71.

Encore une fois, précédant la situation de compte datée de ce même jour, je reçois par SMS le message qui suit :

« *Merci de régulariser au plus vite votre situation. Pour rappel, votre impayé est de 706,08 euros.* »

Signé : « *Service Gestion. L'Agence Immo.* » (L'analyse est formelle : je ne dois rien)

L'intention toxique de l'agence n'est plus à démontrer.

16/04/2024. Après celui du 12/12/2024, je reçois de nouveau par SMS le message qui suit.

« *Merci de régulariser au plus vite votre situation. Pour rappel, votre impayé est de 706,08 euros.* »

Signé : « *Service Gestion. L'Agence Immo.* » (L'analyse établit que je ne les dois pas)

Voici établi de façon formelle le harcèlement.

06/05/2024 : Je signale à M. M* (LRAR n° 1A 195 668 1822 6 Pièce 59 p. 72 adressée à M. M* c/o l'Agence Immo) les manquements multiples de son agent qui déroge de manière répétée à son obligation de loyauté, soulignant au passage (comble du ridicule) qu'il ne connaît même pas le montant du loyer !!

Loyer Mai 2024, mon décompte.

Solde au 06/05/24 après encaissement du chq. 0000136 et de l'APL d'avril	0,00 €
APL avril décomptée, contre-passation	118,00 €
APL avril versée	-115,00 €
Mai 24 : Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
Mai 24 : Avance/charges. (En attente de régularisation). Voir renvoi *	0,00 €
APL mai 2024 virée à M. M* à terme échu	-115,00 €
À régler	239,29 €
Chèque n°0000137 du 06/05/24	-239,29 €
Nouveau solde en attendant les régularisations	0,00 €

* L'abondement du compte av/charges est suspendu. Voir chronologie à la date : 06/03/2024.

06/06/2024 : Ma LRAR du 06/05/2024 restera sans écho. Comme d'habitude (si l'on excepte l'inanité du 12/10/2023 qui est en fait une non-réponse), l'agence s'assied sur son devoir de loyauté. En conséquence, j'envoie un rappel à M. M* c/o l'Agence Immo (LRAR n° 1A 195 668 1824 0 Pièce 60 p. 75).

Loyer Juin 2024, mon décompte.

Solde au 15/05/24 après encaissement du chq. 0000136 et de l'APL de mai	0,00 €
Juin 24 : Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
Juin 24 : Avance/charges. (En attente de régularisation). Voir renvoi *	0,00 €
APL juin 2024 virée à M. M* à terme échu	-115,00 €
À régler	236,29 €
Chèque n°0000139 du 06/06/24	-236,29 €
Nouveau solde en attendant les régularisations	0,00 €

* L'abondement du compte av/charges est suspendu. Voir chronologie à la date du 06/03/2024.

Toujours pas reçu le récapitulatif des charges pour l'exercice 2022/23 ni le montant de la régularisation. Pour mémoire : Les 1080 € versée à ce jour au titre des avances couvre 21 mois de charges (cf. 06/03/2023).

28/06/2024 : Madame la Conciliatrice de Justice me reçoit.

06/07/2024 : Comme la précédente, ma LRAR du 06/06/2024 restera sans écho. L'agence confirme ainsi qu'elle s'assied bel et bien sur son devoir de loyauté.

Concernant la conciliation, le 06/07/2024, j'envoie une lettre à M. M* c/o l'Agence Immo (LRAR n° 1A 195 668 1825 7 Pièce 62 p. 76). Y sont recensés les principaux abus reprochés au mandataire (un condensé

de tout ce que nous venons de voir). Outre le chèque du loyer de juillet, elle contient le décompte et la situation ci-dessous.

Loyer Juillet 2024, mon décompte.

Provisions/Charges septembre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges octobre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges novembre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges décembre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges janvier 2024, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges décembre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges Mars 2024	70,00 €
Provisions/Charges Avril 2024	70,00 €
Provisions/Charges Mai 2024	70,00 €
Provisions/Charges Juin 2024	70,00 €
juil. 24 Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
juil. 24 Avance/charges. (En attente de régularisation).	70,00 €
Caf juillet 2024 virée à M. M* à terme échu	-115,00 €
À régler	766,29 €
Chèque n°0000140 du 06/07/24	766,29 €
Nouveau solde en attendant les régularisations	0,00 €

Situation du compte de charges au 09/07/2024

Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 70€ x 11 =	-770,00 €
Solde juillet après encaissement du chq. 0000140	-1610,00 €

Note : Les charges de l'exercice 2022/2023 ne sont toujours pas régularisées (voir "Synopsis").

Pour mémoire : Les 1610 € versés à ce jour au titre des avances couvrent **30 mois de charges** (cf. 06/03/2023).

07/07/2024 : J'ai récupéré 6 captures d'écran sur mon téléphone. Il s'agit de messages par lesquels l'Agence Immo me réclame des sommes que je ne lui dois pas ; 5 de ces SMS concernent des créances dont l'analyse des divers documents a montré qu'elles étaient fictives. La sixième, datée du 06/08/2020, est aussi une dette imaginaire, sauf qu'aucune explication ne l'accompagne.

07/08/2024. Comme la précédente, **ma LRAR du 06/07/2024 restera sans écho.** J'imaginai naïvement qu'avec ce dernier courrier et la mise à jour du compte avance/charges le mandataire se sentirait obligé de régulariser les charges de l'exercice 2022/23 (à défaut de celles de 2023/24). Il n'en a rien fait.

Loyer Août 2024, mon décompte.

10/07/24 Solde après encaissement ch. N° 140	0,00 €
Juillet 24 APL décomptée	115,00 €
Juillet 24 APL versée	-109,00 €
Août 24 Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
Août 24 Avance/charges.	70,00 €
Caf août 2024 virée à M. Morel à terme échu	-109,00 €
À régler	318,29 €
Chèque n°0000141 du 06/08/24	-318,29 €
Solde	0,00 €

Situation du compte de charges après encaissement du chèque 0000141

Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 70€ x 12 =	-840,00 €
Solde sept 2024 (paiement des avances suspendu)	-1680,00 €

Note : Les charges de l'exercice 2022/2023 ne sont toujours pas régularisées (voir "Synopsis").

Observation : Les 1680 € versés à ce jour au titre des avances couvrent **32 mois de charges** (cf. 06/03/2023).

07/09/2024. Loyer Sept. 2024, mon décompte.

09/08/24 Solde après encaissement ch. N° 141	0,00 €
Sept 24 Loyer mensuel. Dû :	351,29 €

Sept 24 Avance/charges. (Sur conseil de l'avocat).	0,00 €
APL sept 2024 virée à M. Morel à terme échu	-109,00 €
À régler	242,29 €
Chèque n°0000142 du 07/09/24	-249,29 € Erreur dans le libellé.
Solde	-7,00 €
Situation du compte de charges après encaissement du chèque 0000142	
Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 70€ x 12 =	-840,00 €
Solde sept 2024 (paiement des avances suspendu)	-1680,00 €

Note : Les charges de l'exercice 2022/2023 ne sont toujours pas régularisées (voir "Synopsis").

Pour mémoire : Les 1680 € versés à ce jour au titre des avances couvrent **32 mois de charges** (cf. 06/03/2023).

Je rêvais encore de voir réglées les charges de 2022/23. Mais je ne recevrai jamais la moindre réponse aux trois dernières lettres recommandées que j'ai envoyées. Donc, ce n'est pas seulement sur son devoir de loyauté que s'assied le gestionnaire de M. M*, en réalité il se fiche carrément de la loi.

Je m'interroge, pourquoi celle-ci, d'ordinaire tellement chatouilleuse sur le chapitre des procédures, ne se formalise-t-elle pas de ce que le mandataire se débrène (et sans complexes) le fondement avec ses textes ?

Enhardis par ce laxisme inexplicable (sinon complice) les abuseurs auraient bien tort de se priver d'abuser. Quant aux gens dont j'ai requis le conseil, pour eux, **il n'y aurait rien dans mon dossier qui prouve que le mandataire de M. M* manque à la moindre de ses obligations**, cf. notes (10), (15), (16) et (18)..

PIÈCES JOINTES.

CONTRAT DE LOCATION

Loi n° 89-462 du 6. 7. 89 modifiée par la loi n° 94-624 du 21. 7. 94
LOCAUX VACANTS NON MEUBLÉS

- HABITATION PRINCIPALE
 PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés

BAILLEUR (à remplir obligatoirement)

██████████ BERNARD
 ██████████
 CHARENTAIS
 26120
 dénommé "LE BAILLEUR"

MANDATAIRE (le cas échéant)

et

LOCATAIRE(S)

██████████ Philippe
 BENTREFF LE 2-9-2008
 A PAYER 2 MOIS de CAUTION HORSTALIS
 dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

LOCAUX	
Adresse : LES BRUYÈRES ██████████ 2600 VALENC	
Consistance <input checked="" type="checkbox"/> Appartement <input type="checkbox"/> Maison individuelle <input type="checkbox"/>	Désignation des locaux et équipements privés F2 35M ² AVEC BALCON
Dépendances <input type="checkbox"/> Garage n° <input type="checkbox"/> Place de station n° <input type="checkbox"/> Cave n° <input type="checkbox"/>	
Énumération des parties et équipements communs <input type="checkbox"/> Gardiennage <input type="checkbox"/> Ascenseur <input checked="" type="checkbox"/> Antenne T.V. collective <input checked="" type="checkbox"/> Chauffage collectif <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Interphone <input type="checkbox"/> Vide-ordures <input checked="" type="checkbox"/> Espace(s) vert(s) <input checked="" type="checkbox"/> Eau chaude collective <input type="checkbox"/>	

FIXATION et RÉVISION du LOYER

(Montant du loyer page 4)

LE MONTANT DU LOYER (indiqué en page 4) est fixé librement entre les parties en application de l'art. 17.-a) et de l'art. 17.-b) de la loi reproduits ci-dessous :

"art. 17 -a) : Le loyer :
 - des logements neufs ;
 - des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.
 - des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois, de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties".

"art. 17 -b) : Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a) ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.
 (Mod., L. n. 94-621, 21 juill. 1994 art.16) Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997..."

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.
RÉVISION DU LOYER art. 17.- d) de la loi du 6. 7. 89 (modifiée 94) : l'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne - sur 4 trimestres - de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.
 La moyenne des indices à porter en page 4 est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence (convenue en page 4) et des 3 indices trimestriels précédents.

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivantes :

Durée initiale du contrat (voir Conditions Générales Chapitre I)	BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" ou "SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE" : <input type="checkbox"/> 3 ANS AU MOINS, soit <u>TROIS</u> ans. <input type="checkbox"/> INFÉRIEURE à 3 ANS (mais d'au moins 12 mois), soit.....mois, durée motivée par l'événement suivant : RAISONS PROFESSIONNELLES ou FAMILIALES du BAILLEUR :			
	BAILLEUR "PERSONNE MORALE" : <input type="checkbox"/> 6 ANS AU MOINS, soit.....ans.			
Date de prise d'effet	Le contrat prendra effet le : <u>1-9-2008</u>			
Renouvellement-Congé (préavis par le bailleur)	S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le			
Montant des paiements (voir page I) LOYER MENSUEL TAXE "Droit de bail" PROVISION sur CHARGES TOTAL MENSUEL	Somme en toutes lettres		Somme en chiffres	
	<u>TROIS CENT VINGT EUROES .</u>		F	F
	<u>SOICENTE DIX EUROES CHARGES</u>		F	F
			F	F
			F	F
Termes de paiement	Cette somme sera payable d'avance et en totalité le <u>1</u> de chaque mois, entre les mains : <input type="checkbox"/> soit du bailleur, <input type="checkbox"/> soit de			
Révision du loyer (voir page I)	Le loyer sera révisé chaque année le		MOYENNE de	trim 19
Dépôt de garantie (C.G. Chapitre IV)	Somme en toutes lettres		F	Somme en chiffres
			F	F
le cas échéant Clause expresse de travaux entraînant une modification de loyer (C.G. Chapitre VI)	Travaux exécutés par : <input type="checkbox"/> le locataire <input type="checkbox"/> le bailleur			
le cas échéant Clause particulière	Nature des travaux			
	Imputation sur le loyer			
le cas échéant Honoraires à partager par moitié (C.G. Chapitre XII)	Honoraires de négociation :	Honoraires de rédaction :	Frais d'état des lieux :	Total :
Documents annexés	<input type="checkbox"/> État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier). <input type="checkbox"/> Liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'État. <input type="checkbox"/> Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'État. <input type="checkbox"/> Copie des extraits du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties communes et privatives, quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges). <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire. Nom de la caution : <input type="checkbox"/>			
	Clés remises			
Nombre de clés remises au locataire :				

SIGNATURE des PARTIES

RAYÉS NULS Fait et signé à VALENCE le 1-9-2008

..... mots en originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.
 lignes

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé" <u>Lu et APPROUVÉ</u> 	LE(S) LOCATAIRE(S) Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé" <u>Lu ET APPROUVÉ</u> 	LA CAUTION Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."
--	---	---

Attention : pour votre sécurité, utilisez exclusivement des formulaires originaux!

CAUTION

22/09	CHEQUE N° 6508018	loyer + av/charges sept	390,00	- 2 558,23
22/09	CHEQUE N° 6508019	2 mois de caution : 320 x 2 =	640,00	- 4 198,12

Courrier reçu le 21/11/2019 : Voir Chronologie **21/11/2019**.

M. M* ne m'a rien dit d'un quelconque mandat. Pour moi, ces gens n'existent pas. Aussi bien, ce sont des escrocs.

2



L'AGENCE Immobilier
150 RUE FAVENTINES
26000 Valence
04 75 43 53 28
m.isabello@lagencedv.com

Monsieur [REDACTED]
LES BRUYERES
21 RUE DE MONTESQUIEU
26000 VALENCE

Valence, le 19 Novembre 2019

Gestion logement.

P.J : RIB

PROPRIETAIRE : [REDACTED]

Monsieur,

Je vous informe par la présente que nous reprenons la gestion du logement de Monsieur [REDACTED] à compter du 19 Novembre 2019.

A compter du 1^{er} Décembre 2019, vous trouverez ci-joint le nouveau RIB de l'agence Immo à Valence, 150 RUE FAVENTINES afin d'effectuer votre versement de loyer sur le compte de l'agence.

Nous avons également effectué votre révision du loyer qui s'effectuera désormais tous les ans selon l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Nous acceptons pour les paiements virement bancaire, chèque ou espèces.

Merci de bien prendre en compte ce courrier.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

ISABELLO Mathilde
Assistante Gestion Locative



Transaction 150 rue Faventines
Location 26000 Valence
Gestion 04 75 43 53 28
Syndic contact@lagencedv.com

1^{ière} réclamation d'une somme qui n'est pas due. Voir Chronologie : **20/12/2019**.

Il serait urgent que je verse un argent que je ne leur dois pas à des gens que je ne connais pas ? Décidément, les méthodes de ces gens-là laissent à désirer.



L'Agence Immobilière

150 rue Faventines -
26000 VALENCE
Tel : 04 75 43 53 28
Email : r.kelagopian@lagencedv.com
Site Web : www.lagence-immobilier.com

6

Votre lot :

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Référence : 80339 / 60663 / 41235

M. [REDACTED] Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 17 Décembre 2019

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire [REDACTED] Philippe

Désignation	Montant
Loyer Décembre 2019 [REDACTED]	323.79 €
Provisions/Charges Décembre 2019 [REDACTED]	70.00 €
<i>Urgent</i>	
Total à payer	393.79 €

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance



Partie à détacher et à joindre à votre règlement
17/12/2019
393.79 €
REF : 412 [REDACTED]
80339

Pièce 6 analyse du document.

20/12/2019. Au nom de quoi l'agence X me réclame-t-elle le loyer de décembre (dont elle ignore, par surcroît le montant !!) alors que M. M* l'a reçu depuis plus de dix jours (et encaissé). Suspect, non ?

Mon décompte du 06/12/2019.

Décembre 2019, loyer de base	323,79 €
Décembre 2019, av/charges	70,00 €
APL décembre 2019 virée à terme échu	-97,00 €
Reste dû à M. M*	296,79 €
Chèque n° 0000062 Pièce 3 :	-296,79 €

Relevé du 31/12/2019 **Pièce 3**. Le chèque n° 0000062 est débité le 16/12.

16/12 CHEQUE N°0000062

296,79

D'évidence, la rigueur, l'éthique, et même la simple politesse ne sont pas les préoccupations majeures de ces personnes. Cette réclamation indue, leurs façons cavalières, leurs comportements de butors ont pourtant l'intérêt capital de nous apprendre que nous ne pourrons jamais nous fier à elles dans nos rapports à venir s'il s'avérait, comme elles l'affirment, que M. M* leur a bien confié un mandat.

Les événements ultérieurs confirmeront que cette première et très mauvaise impression était juste. Ces gens sont des scélérats et ils vont en apporter eux-mêmes la preuve.

Observations.

1) *Les lignes inaugurales de la chronologie sont édifiantes. Dès le premier contact, l'Agence X se met dans l'illégalité car,*

a) illégale est l'intrusion dans un contrat d'un tiers qui lui est étranger, art. 1199 du Code civil (tant que mon cocontractant, M. M, ne m'a pas signalé leur existence, ces gens sont des tiers, que leurs prétentions soient ou non fondées) ;*

b) illégale est la réclamation, qui plus est agressive ("urgent" est-il écrit au stylo rouge), de sommes à quelqu'un qui ne nous les doit pas. Osons le dire, ces énergumènes ont des méthodes de racketteurs.

2) *Je note qu'ils se présentent comme mandataires de M. M*, nonobstant,*

a) ils ne connaissent pas le montant du loyer,

b) ils ne savent pas que celui-ci a déjà été encaissé par son destinataire légitime.

C'est troublant.

Ce document, "Situation de compte", reçu le 20/12, inaugure la série de ce que j'appelle des "créances fictives", décomptes bricolés (dix-sept en tout) au moyen desquels l'Agence Immo s'autorisera à me réclamer des sommes que je ne lui dois pas. Une pratique identifiée sous l'appellation "faux et usage de faux" (ce qu'est la présentation de données comptables volontairement altérées en vue d'obtenir le paiement de sommes indues).

Les praticiens du droit qu'il interroge répondent à C*P* qu'il n'y a rien ici que de régulier (15).



L'Agence Immobilier

150 rue Faventines

26000 VALENCE

RCS : Romans

Tél : 04 75

12

N° de Siret :

N° TVA intracommunautaire : r.kelagopian@lagencedv.com

Votre lot :

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. ██████████ Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Valence , le 15 Février 2020

1ER RAPPEL

Monsieur,

Sauf erreur de notre part, il semble que vous ayez omis de nous adresser le montant de votre loyer, à savoir :

Désignation	Montant
Provisions/Charges Janvier 2020 ██████████ Philippe	70.00 €
██████████ Philippe versement mr ██████████	36.37 €
Loyer Février 2020 ██████████ Philippe	323.79 €
Provisions/Charges Février 2020 ██████████ Philippe	70.00 €
Frais 1er rappel	2.00 €

Urgent

Total à payer

502.16 €

Nous vous prions en conséquence de bien vouloir procéder au plus vite au règlement de cette somme.

Dans l'attente de votre prompt règlement, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

15/02/2020

502.16 €

REF : 4123

80339

Service Gérance

Pièce 12 analyse du document.

Daté du 15/02/2020 : À l'en-tête de l'Agence Immo, 1ER RAPPEL.

Je trouve curieux qu'elle me "rappelle" quelque chose qui n'a jamais existé.

	Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1	Provisions/Charges Janvier 2020 C* P	70,00 €	0,00 €
Ligne 2	C* Philippe versement M. M*	36,37 €	0,00 €
Ligne 3	Loyer Février 2020 C* Philippe	323,79 €	320,00 €
Ligne 4	Provisions/Charges février 2020 C*	70,00 €	70,00 €
Ligne 5	Loyer+av/charges février. Chèque 0000067	?	297,00 €
Ligne 6	APL Février versée à M. M* à terme échu	?	-95,00 €
Ligne 7	Frais 1er rappel	2,00 €	0,00 €
Ligne 8	Total à payer	502,16 €	-2,00 €

Éléments qui doivent figurer sur les décomptes : 1) Le montant du loyer ; 2) la provision sur charge ; 3) les déductions, (APL et chèques déjà encaissés).

Lorsque figurent d'autres chiffres, leur provenance doit être expliquée et justifié leur montant.

Ligne 1 : Les prov/Charges de ce mois-là sont déjà réglées et encaissées – chèque n° 0000065 **Pièce 10** – à la date à laquelle est établi ce "1er RAPPEL". (Voir **chronol 06/01/2020**).

Relevé du 31/01/2020 **Pièce 10**. Le chèque n° 0000065 est débité le 09/01.

09/01 CHEQUE N°0000065 192,21

Ligne 2 : Versement M. M* 36,37 €. **D'où sort cette "créance anonyme" ?** Si ce sont **ses** frais d'agence, c'est à lui de les payer, s'il s'agit d'autre chose, un justificatif doit être fourni.

Lignes 3 & 4 : Loyer + av/charges février sont payés, voir Ligne 5, ci-dessous. (Voir **chronol 05/02/2020**).

Ligne 5 : **Loyer + av/charges février. Chèque 0000067 : -297,00 € Pièce 11** débité le 11/02, c'est-à-dire avant l'établissement de ce pseudo-rappel. **Pourquoi n'est-il pas déduit ?**

Relevé du 29/02/2020 **Pièce 11**. Le chèque n° 0000067 est débité le 11/02.

11/02 CHEQUE N°0000067 297,00

Ligne 6 : **APL Février versée à M. M* à terme échu : -95,00 €.** **Pourquoi n'est-elle pas déduite ?**

Ligne 7 : **Frais 1er rappel 2,00 €.** **Ces coûts sont à la charges de M. M*, ils n'ont rien à faire ici.**

Ligne 8 : Comptes et relevés à l'appui, **2,00€ me seraient dus, pourquoi m'en réclame-t-on 502,16 ?**

Pour le commentaire, voir SYNOPSIS, "des documents incompréhensibles".

FAUX ET USAGE DE FAUX.

Le fait de manipuler des données comptables pour fabriquer des documents en vue de réclamer des sommes qui ne sont pas dues relève du "faux et usage de faux".

L'auteur du faux modifie volontairement un document pour changer la vérité. Le faux est punissable lorsque la fausse pièce peut causer un préjudice actuel ou éventuel. Le faux existe même si le but n'est pas atteint.

Ce faux doit permettre d'obtenir la preuve d'un droit ou d'un fait avec des conséquences juridiques.

Le faux qualifie les faits suivants : Fabriquer un document entièrement faux ; modifier un document en partie (ce n'est pas un faux au départ, mais des mentions inexactes y ont été ajoutées) ; celui qui a fait usage du document modifié est punissable même s'il n'est pas l'auteur du faux, on parle alors de faux et usage de faux.

Textes de loi de référence : Faux et usage de faux, Code pénal : articles 441-1 à 441-12.

"Tout est parfaitement régulier" au dire des praticiens du droit. Cf. notes (10), (15), (16) et (18).

Philippe C
26000 Valence

13

AA Agence Immobilier
150 rue Faventines
26000 Valence

Valence, le 5 mars 2020

Objet : éclaircissements.

LRAR n° 1A 178 242 8477 6

Madame, Monsieur,

A) Malgré que les réclamations formulées à ce jour ne respectent pas les conditions de forme, pour me montrer conciliant, j'ai décidé unilatéralement de procéder à une augmentation de 3,79 euros par mois à compter de janvier 2020.

Règlement de mars 2020 : Loyer, 320€ + 3,79€ (augmentation mars) + 70€ (avance sur charges) + 3,79€ x 2 (augmentation janvier et février) – 95€ (Caf) = 306,27€

B) M. M* a désigné l'agence AA pour le représenter à compter du 1/01/2020. À ce jour, j'ai dû envoyer à diverses destinations quatre LRAR pour dénoncer les manœuvres illégitimes de la dite agence :

- 1) à elle-même, le 18/12/2019,
- 2) à M. M*, le même jour,
- 3) à la CDC le 6/01/2020 et
- 4) la présente.

En droit français c'est à celui qui commet la faute d'en assumer le coût. Elle me doit donc 5,40€ (tarif LRAR de base) x 4 = 21,60€ pour ces frais de courrier qu'elle me force à engager.

C) Au sujet de la présente LRAR (la quatrième). L'agence AA m'a adressé trois courriers simples datés respectivement,

- du 19/11/2019 ;
- du 17/12/2019 ;
- du 15/02/2020 ;

dans lesquels elle exige de moi le versement de sommes que je lui ne dois pas. Une fois, c'est déjà trop, deux fois, trois fois, ça demande des explications que j'attends impatiemment.

Veillez agréer l'assurance de ma considération,

Philippe C*



L'Agence Immobilière

150 rue Faventines

26000 VALENCE

RCS : Romans

Tél : 04 75 43 53 28

N° de Siret :

15

N° TVA intracommunautaire : r.keiagopian@lagencedv.com

Votre lot :

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Référence : 80339 / 60663 / 41235

M. [REDACTED] Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Valence , le 11 Mars 2020

1ER RAPPEL

Monsieur,

Sauf erreur de notre part, il semble que vous ayez omis de nous adresser le montant de votre loyer, à savoir :

Désignation	Montant
Loyer Février 2020 [REDACTED] Philippe	28.89 €
Provisions/Charges Février 2020 [REDACTED] Philippe	70.00 €
Frais 1er rappel du 15/02/2020 [REDACTED] Philippe	2.00 €
Loyer Mars 2020 [REDACTED] Philippe	323.79 €
Provisions/Charges Mars 2020 [REDACTED] Philippe	70.00 €
Frais 1er rappel	2.00 €


 L'Agence Immo Argent
 150 rue Faventines, 26000 VALENCE
 contact@lagencedv.com
 04 75 43 53 28

Total à payer 496.68 €

Partie à détacher et à joindre à votre règlement

Nous vous prions en conséquence de bien vouloir procéder au plus vite au règlement de cette somme.

Dans l'attente de votre prompt règlement, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

11/03/2020
 496.68 €
 REF :41235 [REDACTED]
 80339

Service Gérance

Pièce 15 analyse du document.

Daté du 11/03/2020 : À l'en-tête de l'Agence AA Immo, 1ER RAPPEL.

Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1 Loyer Février 2020. C* Philippe	28,89 €	323,79 €
Ligne 2 Provisions/Charges février 2020 C*	70,00 €	70,00 €
Ligne 3 APL Février versée à terme échu	?	-95,00 €
Ligne 4 Loyer+av/Charges Févr 2020. Chèque 0000067	?	-297,00 €
Ligne 5 Frais 1er rappel.	2,00 €	0,00 €
Ligne 6 Loyer Mars 2020 C* Philippe	323,79 €	323,79 €
Ligne 7 Provisions/Charges Mars 2020 C* P	70,00 €	70,00 €
Ligne 8 Loyer+av/Charges Mars 2020. Chèque 0000069	?	-306,27 €
Ligne 9 APL Mars versée à terme échu	?	-95,00 €
Ligne 10 Frais 1er rappel.	2,00 €	0,00 €
Ligne 11 Total à payer	496,68 €	-5,69 €

Ligne 1 : 28,89 €. “Créance anonyme”. Si frais d’agence, à M. M* de les payer, sinon, à justifier.

Ligne 3 : APL Février versée à terme échu : -95,00 €. Pourquoi n’est-elle pas déduite ?

Ligne 4 : Loyer+av/Charges Févr 2020. Chèque 0000067 : -297,00 € Pièce 11. Il a été encaissé le 11/02/2020. Pourquoi n’est-il pas déduit ? (Voir chronol 05/02/2020).

Relevé du 29/02/2020 Pièce 11. Le chèque n° 0000067 est débité le 11/02.

11/02 CHEQUE N°0000067	297,00
------------------------	--------

Ligne 5 : Frais 1er rappel 2,00 €. Ces coûts sont à la charges de M. M*, que font-ils ici ?

Ligne 8 : Loyer+av/Charges Mars 2020. Chèque 0000069 : -306,27€ Pièce 14 il sera encaissé le 12/03/2020. (Voir chronol 05/03/2020). Donc, à la date de rédaction de ce “1er RAPPEL”, ce chèque est déjà à l’encaissement. Pourquoi n’est-il pas déduit puisqu’il n’y a jamais eu d’incident de paiement_?

Relevé du 31/03/2020 Pièce 14. Le chèque n° 0000069 est débité le 12/03.

12/03 CHEQUE N°0000069	306,27
------------------------	--------

Ligne 9 : APL Mars versée à terme échu : -95,00 €. Pourquoi n’est-elle pas déduite ?

Ligne 10 : Frais 1er rappel 2,00 €. Ces coûts sont à la charges de M. M*, que font-ils ici ?

Ligne 11 : Depuis quand est-il légal d’exiger 496,68 € de quelqu’un à qui l’on doit 5,69 €.

Concernant les chiffres qui ne veulent rien dire, je reprends ici les termes du SYNOPSIS :

“Il s’agit de documents incompréhensibles, truffés de chiffres inexacts, abscons ou imaginaires, certains concernant des versements déjà effectués, voire encaissés ou dont le paiement est assuré (APL) et qu’il (le mandataire) “oublie” de déduire de ses décomptes, sans parler des frais sans objet insidieusement glissés çà et là. Ces manipulations sont mises en évidence dans la section “Les pièces”, (dix-sept “créances fictives”).

Pourquoi envoyer des documents totalement illisibles à une personne isolée, fragile, qui ne sait pas se défendre et dont on présume qu’elle ne connaît rien à la comptabilité, si ce n’est dans l’intention de semer le trouble dans son esprit ?

La répétition témoigne d’un acharnement qui demande à être expliqué (j’ai même été relancé par SMS. En témoignent 6 captures d’écran que j’ai conservées, Pièce 63 p. 79). À quel jeu le mandataire joue-t-il avec ses pratiques dont on ne peut nier qu’elles sont perverses.”

Pourquoi perdre du temps (et donc de l’argent) à manipuler les données comptables pour produire des documents mensongers ou faux et qui ne servent donc à rien puisqu’ils n’ont aucune valeur juridique ?

N’en déplaise aux praticiens de droit sujets à la scotomisation, on ne peut croire à un accident qui se reproduit à 17 reprises, de même, il est des circonstances où l’on ne peut pas croire non plus aux actes gratuits lorsqu’ils s’apparentent à une volonté insidieuse d’extorquer des sommes qui ne nous sont pas dues.

En particulier lorsque ces erreurs sont systématiquement à l’avantage de celui qui les commet.



L'Agence Immobilier

150 rue Faventines

26000 VALENCE

RCS : Romans

18

Tél : 04 75 43 53 28

N° de Siret :

N° TVA intracommunautaire : r.kelagopian@lagencedv.com

Votre lot :

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. [REDACTED] Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Valence , le 11 Mai 2020

1ER RAPPEL

Monsieur,

Sauf erreur de notre part, il semble que vous ayez omis de nous adresser le montant de votre loyer, à savoir :

Désignation	Montant
Loyer Avril 2020 [REDACTED] Philippe	32.89 €
Provisions/Charges Avril 2020 [REDACTED] Philippe	70.00 €
Annulation Frais 1er rappel [REDACTED] Philippe	4.00 €
Loyer Mai 2020 [REDACTED] Philippe	323.79 €
Provisions/Charges Mai 2020 [REDACTED] Philippe	70.00 €
Frais 1er rappel	2.00 €

Total à payer

502.68 €

Nous vous prions en conséquence de bien vouloir procéder au plus vite au règlement de cette somme.

Dans l'attente de votre prompt règlement, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

11/05/2020

502.68 €

REF : 41235 [REDACTED]

80339

Pièce 18 analyse du document.

Daté du 11/05/2020. À l'en-tête de l'Agence AA Immo, "1er RAPPEL".

Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1 Loyer Avril 2020. C* Philippe	32,89 €	323,79 €
Ligne 2 Provisions/Charges Avril 2020 C* P	70,00 €	70,00 €
APL avril versée à M. M* à terme échu	?	-95,00 €
Loyer+prov/charges Avril 2020. Chèque n° 0000071	?	-298,79 €
Ligne 3 Annulation Frais 1er rappel C* P	4,00 €	0,00 €
Ligne 4 Loyer Mai 2020 C* Philippe	323,79 €	323,79 €
Ligne 5 Provisions/Charges Mai 2020 C* P	70,00 €	70,00 €
Ligne 6 Loyer+prov/charges Mai 2020. Chèque n° 0000072	?	-298,79 €
Ligne 7 APL Mai versée à M. M* à terme échu	?	-95,00 €
Ligne 8 Frais 1er rappel.	2,00 €	0,00 €
Ligne 9 Total à payer	502,68 €	0,00 €

Ligne 1 : 32,89€ ? "Créance anonyme". Si frais d'agence, à M. M* de les payer, sinon, à justifier.

Lignes 1 & 2 : Loyer+prov/charges avril 2020. Chèque 0000071 **Pièce 16** débité le 17/04, donc, à la date de la réclamation, le chèque était encaissé depuis longtemps. (Voir chronol 05/04/2020).

APL avril versée à M. M* à terme échu -95,00 €. Pourquoi n'est-elle pas déduite ?

Loyer+prov/charges Avril 2020. Chèque n° 0000071, -298,79 €. Pourquoi n'est-ce pas déduit ?

Relevé du 30/04/2020 **Pièce 16**. Le chèque n° 0000071 est débité le 17/04.

17/04 CHEQUE N°0000071

298,79

Ligne 3 : Ne me concerne pas. On se demande ce que ces bidouillages font ici.

Ligne 4 & 5 : Loyer Mai : 323,79 € + Avance sur charges Mai 2020 : 70,00 € - APL : 95,00 € = Total : 298,79 €, réglé par chèque n° 0000072 **Pièce 17** ; établi le 05/05/2020, remis à M. M* le 6/05, il est encaissé le 14/05/2020. (Voir chronol 05/05/2020). Pourquoi n'est-il pas enregistré ici ?

Ligne 6 : Loyer+prov/charges Mai 2020. Chèque n° 0000072 encaissé le 14/05, -298,79 €. Pourquoi n'est-ce pas déduit ? (Ils ont déjà le chèque et **il n'y a jamais eu d'incident de paiement**).

Relevé du 31/05/2020 **Pièce 17**. Le chèque n° 0000072 est débité le 14/05.

14/05 CHEQUE N°0000072

298,79

Ligne 7 : Caf Mai versée à M. Morel à terme échu, -95,00 €. Pourquoi n'est-elle pas déduite ?

Ligne 8 : Frais 1er rappel ? Primo, il n'y a rien à rappeler, secundo, c'est à la charge de M. M*.

Ligne 9 : **Demander 502,68 € à qui ne vous doit rien, comment cela se nomme-t-il ?**

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l'usage de faux).

15/10/2020

messagerie pro

21



L'AGENCE IMMOBILIER

150 Rue Faventines
26000 VALENCE
Tél: 04 75 43 53 28
Email: contact@lagencedv.com
Site web : www.lagence-immobilier.com

Mr ~~XXXXXXXXXX~~ Bernard
~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

Votre espace WEB :
Identifiant : ~~XXXXXXXXXX~~
Mot de passe : ~~XXXXXXXXXX~~

N° lot : 21 Libé : T1 Acq./Vente :

Immeuble : 000097 LES BRUYERES
Référence : 097-019

VALENCE , le 29 Octobre 2019

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES DU 01/09/2018 AU 31/08/2019

Designation des charges	Montants à répartir		Vos Tantèmes	Total Quote part	dont Locataire
	TOTAL	Locataire			
Lot 21 : T1					
001 - CHARGES COMMUNES GENERALES	23 263.75	12 994.78	245/10313	552.68	308.71
002 - CHAUFFAGE	7 452.72	7 452.72	245/10101	180.76	180.76
005 - COMPTEURS EAU	1 991.33	1 991.33	1/42	47.41	47.41
007 - REPARTITEURS CHALEUR	1 079.42	1 079.42	3/116	27.82	27.92
008 - CHAUFFAGE CONSO	7 761.47	7 761.47	118112/2159452	42.45	42.45
009 - EAU FROIDE	5 431.20	5 431.20	38/1860	105.12	103.12
010 - EAU CHAUDE	6 969.28	6 969.28	24/896	240.32	240.32
011 - CHARGES PORTAIL	889.02	434.50	245/10101	21.58	10.54
Total Lot 21	54 838.19	44 114.70		1 218.20	963.23
			TOTAL	1 218.20	963.23

Dont TVA : 178.52 150.11

VOTRE COMPTE	Débit	Crédit
Solde en début d'exercice		0.00
01/09/2018 Solde antérieur		337.98
01/09/2018 1er appel 2018/2019	337.98	
22/11/2018 Versements MOREL Bernard		337.30
01/12/2018 2ème appel 2018/2019	343.13	
01/03/2019 3ème appel 2018/2019	343.13	
09/03/2019 Solde charges 01/09/17-31/08/18		114.50
30/04/2019 Versements MOREL Bernard		244.44
23/05/2019 Versements MOREL Bernard		344.00
01/06/2019 4ème appel 2018/2019	344.00	
04/06/2019 TRAVAUX REMPLACEMENT PORTE	184.99	
04/06/2019 AFFECTATION AVANCE TRESORERIE		167.98
28/08/2019 TRAVAUX REMPLACEMENT PORTE	7.03	
28/08/2019 AFFECTATION AVANCE TRESORERIE		7.03
TOTAUX	1543.24	1543.24

5^{ème} Créance fictive (réclamation d'une somme qui n'est pas due). Voir Chronologie : 11/09/2020.

Et avec menace !



L'Agence Immobilier

150 rue Faventines

26000 VALENCE

RCS : Romans

22

Tél : 04 75 43 53 28

N° de Siret :

N° TVA intracommunautaire : r.kelagopian@lagencedv.com

Votre lot :

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. ██████████ Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 11 Septembre 2020

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire ██████████ Philippe

Désignation	Montant
Loyer Août 2020 ██████████ Philippe	36.89 €
Provisions/Charges Août 2020 ██████████ Philippe	70.00 €
Frais 1er rappel du 12/08/2020 ██████████ Philippe	2.00 €
Loyer Septembre 2020 ██████████ Philippe	323.79 €
Provisions/Charges Septembre 2020 ██████████	70.00 €

Urgent avant huissiers de Justice

Total à payer 502.68 €

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

11/09/2020

502.68 €

REF : 412 ██████████

80339

Pièce 22 analyse du document.

11/09/2020. Situation de compte émise par l'Agence Immo qui essaie de me soustraire, sous la menace, une somme dont elle sait parfaitement que je ne la dois pas.

Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1 Loyer août 2020 C* Philippe	36,89 €	323,79 €
Ligne 2 Provisions/Charges Août 2020 C* Philippe	70,00 €	70,00 €
APL août 2020 virée à M. M* à terme échu		-95,00 €
Loyer+prov/charges août. Chèque n°0000080		-298,79 €
Ligne 3 Frais 1er rappel du 12/08/2020 C* Philippe	2,00 €	0,00 €
Ligne 4 Loyer Septembre 2020 C* Philippe	323,79 €	323,79 €
Ligne 5 Provisions/Charges Septembre 2020 C*	70,00 €	70,00 €
APL sept 2020 virée à M. M* à terme échu		-95,00 €
Loyer+prov/charges sept. Chèque n°0000082		-298,79 €
Ligne 6 Total à payer	502,68 €	0,00 €

Ligne 1 : 36,89€ ? “Créance anonyme”. Si frais d’agence, à M. M* de les payer, sinon, à justifier.

Lignes 1 & 2 : Loyer+prov/charges août 2020. Chèque n° 0000080 Pièce 19 débité le 06/08/2020. À la date de la réclamation, le chèque est déjà encaissé. Pourquoi n’est-il pas enregistré ?

APL août 2020 virée à M. M* à terme échu : -95,00 €. Pourquoi n’est-elle pas déduite ?

Loyer+prov/charges août. Chèque n°0000080 : -298,79 €. Pourquoi n’est-ce pas déduit ?

Relevé du 31/08/2020 Pièce 19. Le chèque n° 0000080 est débité le 06/08.

06/08 CHEQUE N°0000080

298,79

Ligne 3 : Frais 1er rappel 2,00 €. Ces coûts sont à la charges de M. M*, ils n’ont rien à faire ici. Rappel de quoi au juste ? On ne peut rappeler des choses qui n’ont jamais existé.

Lignes 4 & 5 : Loyer+prov/charges Septembre 2020. Chèque n° 0000082 Pièce 20 débité le 08/09. À la date de la réclamation, **il est déjà encaissé**. Pourquoi n’est-il pas déduit ?

APL sept 2020 virée à M. M* à terme échu : -95,00 €. Pourquoi n’est-elle pas déduite ?

Relevé du 30/09/2020 Pièce 20. Le chèque n° 0000082 est débité le 08/09.

08/09 CHEQUE N°0000082

298,79

Ligne 6 : M’expliquera-t-on pourquoi quelqu’un à qui je ne dois rien me réclame 502,68 € ?

Concernant les chiffres qui ne veulent rien dire, voit commentaire de la page 32.



L'Agence Immobilière

150 rue Faventines

26000 VALENCE

RCS : Romans

24

Tél : 04 75 43 53 28

N° de Siret :

N° TVA intracommunautaire : r.kelagopian@lagencedv.com

Votre lot :

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. [REDACTED] Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 20 Octobre 2020

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire [REDACTED] Philippe

Désignation	Montant
Loyer Septembre 2020 [REDACTED] Philippe	38.89 €
Provisions/Charges Septembre 2020 [REDACTED]	70.00 €
Frais envoi recommandé du 14/09/2020 [REDACTED]	20.00 €
Loyer Octobre 2020 [REDACTED] Philippe	323.79 €
Provisions/Charges Octobre 2020 [REDACTED] Philippe	70.00 €
Taxe Ordures Ménagères 2020 [REDACTED] Philippe	81.00 €
Régularisation des charges 2018/2019 [REDACTED]	123.23 €
extourne Frais envoi recommandé [REDACTED] Philippe	-20.00 €
extourne cumul frais Frais 1er rappel [REDACTED]	-10.00 €
Loyer AL126 euros sur décembre [REDACTED] Philippe	- 126.00 €
Loyer paiement decembre direct propriétaire	-296.79 €



Copie envoyée à CNL.

Total à payer

274.12 €

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

20/10/2020

274.12 €

REF : 41235 [REDACTED]

80339

Pièce 24 analyse du document.

20/10/2020. Situation de compte établie ce jour par l'agence AA Immo.

	Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1	Loyer septembre 2020 C* Philippe	38,89 €	323,79 €
Ligne 2	Provisions/Charges Septembre 2020	70,00 €	70,00 €
Ligne 3	APL septembre	?	-95,00 €
Ligne 4	Loyer/charg sept. Chèque 0000082	?	-298,79 €
Ligne 5	Frais envoi recommandé du 14/09/2020	20,00 €	0,00 €
Ligne 6	Loyer Octobre 2020 C* Philippe	323,79 €	323,79 €
Ligne 7	Provisions/Charges Octobre 2020	70,00 €	70,00 €
Ligne 8	APL octobre virée à M. M* le 5 novembre	?	-96,00 €
Ligne 9	Loyer/charg oct. Chèque 0000083	?	-298,79 €
Ligne 10	Taxe Ordures Ménagères 2020	81,00 €	81,00 €
Ligne 11	Régularisation charges 2018/2019	123,23 €	123,23 €
Ligne 12	extourne Frais envoi recommandé	-20,00 €	0,00 €
Ligne 13	extourne cumul frais Frais 1er rappel	-10,00 €	0,00 €
Ligne 14	Loyer AL 126 euros sur décembre	-126,00 €	0,00 €
Ligne 15	Loyer paiement decembre direct propriétaire	-296,79 €	0,00 €
Ligne 16	Total à payer	274,12 €	203,23 €

Ligne 1 : 38,89 €. “Créance anonyme”. Si frais d’agence, à M. M* de les payer, sinon, à justifier.

Lignes 1 & 2 : À la date à laquelle est établi ce document, loyers+prov/ch de septembre **Pièce 20** et d’octobre **Pièce 23** ont été payés et les chèques sont encaissés. **Pourquoi ne sont-ils pas déduits ?**

Ligne 3 : Pourquoi l’APL de septembre n’est-elle pas décomptée ? -95,00 €

Ligne 4 : Loyer/charg sept. Chèque 0000082 : -298,79 €. Pourquoi ce chèque n° 000082 **Pièce 20** débité le 08/09 n’est-il pas décompté de la situation ? (Voir chronol **06/09/2020**).

Relevé du 30/09/2020 **Pièce 20**. Le chèque n° 0000082 est débité le 08/09.

08/09 CHEQUE N°0000082

298,79 —

Ligne 5 : Ces sommes n’ont rien à faire ici. Pour les questions de frais de courriers et les extournes afférents l’agence n’a de convention qu’avec mon propriétaire, c’est avec lui qu’elle doit les régler.

Ligne 8 : Pourquoi la APL d’octobre n’est-elle pas décomptée ? -95,00 €

Ligne 9 : Loyer/charg oct. Chèque 0000083 : -298,79 € **Pièce 23**, débité le 09/10/2020 pourquoi n’est-il pas déduit ?

Relevé du 31/10/2020 **Pièce 23**. Le chèque n° 0000083 est débité le 09/10.

09/10 CHEQUE N°0000083

298,79

Ligne 11 : Pourquoi ai-je dû faire intervenir la CNL pour obtenir régularisation et récapitulatif ?

Lignes 12 & 13 : Ces frais n’ont rien à faire ici. C’est l’affaire de M. M* et de son agent.

Lignes 14 & 15 : D’après mon journal, le mois de décembre 2019 est à jour depuis longtemps. Par le jeu de compensations surréalistes, l’agence essaie de réparer ses incohérences comptables.

Ligne 16 : L’agent de M. M* me réclame 274,12 € en produisant une situation extravagante qui montre, après correction, et sur la base de ses propres données, que c’est lui qui me devrait 219,56 € si on la prenait au sérieux (en retenant -126,00€ et -296,79€). Comment se fier à des personnes aussi inconséquentes ?

Concernant les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32.



L'Agence Immobilière

150 rue Faventines

26000 VALENCE

RCS : Romans

Tél : 04 75 26 28

N° de Siret :

N° TVA intracommunautaire : r.kelagopian@lagencedv.com

Votre lot :

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. ██████████ Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 12 Novembre 2020

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire : ██████████ Philippe

Désignation	Montant
Loyer Novembre 2020 ██████████ Philippe	227.68 €
Provisions/Charges Novembre 2020 ██████████	70.00 €
██████████ Philippe versement mr ██████████	- 226.79 €

Total à payer

70.89 €

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

12/11/2020

70.89 €

REF : 4123

80339

Pièce 26 analyse du document.

12/11/2020. Situation de compte. Émetteur : AA Immo.

Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1 Loyer Novembre 2020 C* Philippe	227,68 €	323,79 €
Ligne 2 Provisions/Charges Novembre 2020 C*	70,00 €	70,00 €
Ligne 3 APL novembre versée à M. M* à terme échu		-96,00 €
Ligne 4 Chèque 0000086 le 06/11/2020 débité le 11/11/2020		-501,02 €
Ligne 5 C* Philippe Versement M. M*	-226,79 €	0,00 €
Ligne 6 Total à payer	70,89 €	-203,23 €

Ligne 1 : **S'il n'est pas expliqué, le montant 227,68 € n'a rien à faire ici.**

Lignes 1 & 2 : Loyer + Charges de novembre 2020 ont été réglés par chèque n° 0000086 **Pièce 25** encaissé le 11/11/20, soit avant la date d'émission de cette situation. (Voir **chronol 06/11/2020**). **Pourquoi ne sont-ils pas enregistrés ici ?**

Ligne 3 : **APL novembre versée à M. M* à terme échu : 96,00€.** Pourquoi n'est-elle pas déduite ?

Ligne 4 : Chèque 0000086 le 06/11/2020 débité le 11/11/2020. **Pourquoi n'est-il pas déduit ?**

Relevé du 30/11/2020 **Pièce 25**. Le chèque n° 0000086 est débité le 11/11.

11/11 CHEQUE N°0000086

501,02

Ligne 5 : **S'il n'est pas expliqué, le montant -226,79 € n'a rien à faire ici.**

Ligne 6 : **Pourquoi me réclame-t-on 70,89 € si l'on m'en doit 203,23 ?** Différence : 274,12 € à mon détriment.

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l'usage de faux).



L'Agence Immobilier

150 rue Faventines
26000 VALENCE

Tél : 04 75 43 53 28 Fax :

- RCS Romans - N° TVA intracommunautaire :

Carte professionnelle CPI 2601 2017 000 01 délivrée CCI de la Drôme

28

Pour le lot : LES BRUYERES
26000 VALENCE
Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. ██████████ Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

AVIS D'ECHEANCE

Période du 01/12/2020 au 31/12/2020

Valence , le 1er Décembre 2020

Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous le montant de votre loyer à nous faire parvenir pour la date indiquée ainsi que la quittance du mois précédent.

Merci de nous adresser votre règlement accompagné du coupon ci-dessous.

Désignation	Montant	Quittance du //	au //
Loyer Novembre 2020 ██████████ Philippe	227.68 €		
Provisions/Charges Novembre 2020	70.00 €		
██████████ Philippe versement mr ██████████	- 226.79 €		
Loyer Décembre 2020 ██████████	325.30 €		
Provisions/Charges Décembre 2020	70.00 €		
Régularisation des charges 2019 / 2020	- 215.47 €		
Total à payer pour le 01/12/2020	250.72 €	Total quittance	

Partie correspondance :

CLAUDE DE RESERVE : La présente quittance annule tous reçus remis à titre d'acompte sur les sommes indiquées ci-contre. Elle ne concerne, sauf stipulation particulière, que la période visée en référence et ne présume pas du paiement des quittances antérieures. En cas de congés, d'occupation irrégulière, de révision en cours, les versements quittancés le sont à titre provisionnel et en compte : la délivrance d'une quittance ne comporte jamais renonciation aux droits et actions du bailleur ni novation dont l'occupant puisse se prévaloir. Pour acquit

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

01/12/2020
250.72 €

REF 41235/██████████
80339

Pièce 28 analyse du document.

01/12/2020. AA Immo m'adresse un AVIS D'ÉCHÉANCE.

	Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1	Loyer Novembre 2020	227,68 €	323,79 €
Ligne 2	Provisions/Charges Novembre 2020	70,00 €	70,00 €
	APL nov 2020 virée à M. M* à terme échu		-96,00 €
	Loyer+charges nov 2020. Chèque 0000086		-501,02 €
Ligne 3	Versement à mr M*	-226,79 €	0,00 €
Ligne 4	Loyer Décembre 2020	325,30 €	323,79 €
Ligne 5	Provisions/Charges Décembre 2020	70,00 €	70,00 €
	APL déc 2020 virée à M. M* à terme échu		-96,00 €
Ligne 6	Régul. Charges 2019 / 2020	-215,47 €	-215,47 €
Ligne 7	À payer le 01/12	250,72 €	-120,91 €

Ligne 1 : “Créance anonyme”. S’il n’est pas expliqué, le montant 227,68 € n’a rien à faire ici.

Lignes 1 & 2 : À la date du 1/12/2020, AA Immo a encaissé depuis longtemps le chèque pour loyer et prov/ch de novembre **Pièce 25**. (Voir chronol 06/11/2020).

APL nov 2020 virée à M. M* à terme échu : -96,00 €. Pourquoi n’est-elle pas déduite ?

Loyer+charges nov 2020. Chèque 0000086 : -501,02 €. Pourquoi n’est-il pas déduit ?

Relevé du 30/11/2020 **Pièce 25**. Le chèque n° 0000086 est débité le 11/11.

11/11 CHEQUE N°0000086

501,02

Ligne 3 : S’il n’est pas expliqué, le montant -226,79 € n’a rien à faire ici.

Ligne 4 : 325,30 € ? Depuis janvier, le loyer est de 323,79 €, voir chronologie : 05/03/2020.

APL déc 2020 virée à M. M* à terme échu : -96,00 €. Pourquoi n’est-elle pas déduite ?

Ligne 6 : Malgré maintes relances, je n’ai jamais reçu le récapitulatif qui expliciterait ce montant. Au reste, ceci aurait dû être régularisé en **décembre 2019**.

Ligne 7 : Pourquoi devrais-je payer 250,72 € si mon compte est créancier de 120,91 € ? Le total du préjudice que je subirais se monterait à **371,63 €** si je réglais.

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l’usage de faux).



L'Agence Immo

150 rue Faventines -
26000 VALENCE
Tel : 04 75 43 53 28
Email : r.kelagopian@lagencedv.com
Site Web : www.lagence-immobilier.com

34

Votre lot :

LES BRUYERES

26000 VALENCE

Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. ██████████ Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 11 Août 2023

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire ██████████ Philippe

Désignation	Montant
Loyer Août 2023 ██████████ Philippe	188.76 €
Provisions/Charges Août 2023 ██████████ Philippe	70.00 €

Total à payer 258.76 €

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

11/08/2023
258,76 €
REF : 4123 ██████████
80339

Pièce 34 analyse du document.

11/08/2023. Situation de compte. Émetteur : le mandataire de M. M*.

Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1 Loyer août 2023 C* Philippe	188,76 €	339,43 €
Ligne 2 Provisions/Charges Août 2023 C* Phil	70,00 €	70,00 €
APL août 2023 virée à terme échu à M. M*		-105,00 €
Loyer+prov/charges août 2023. Chèque n° 0000126		-304,43 €
Ligne 3 Total à payer	258,76 €	0,00 €

Ligne 1 : 188,76 €, “*créance anonyme*”. Ça sort d’où ? Où est le justificatif et l’explication ?

Lignes 1 & 2 : Loyer/charges août 2023. Chèque n° 0000126 encaissé le 09/08 **Pièce 33** (voir **chronol 06/08/2023**).

APL août 2023 virée à terme échu à M. M* : -105,00 €. Pourquoi n’est-elle pas déduite ?

Loyer+prov/charges août 2023. Chèque n° 0000126 : -304,43 €. Pourquoi n’est-il pas déduit ?

Relevé du 31/08/2023 **Pièce 25**. Le chèque n° 00000126 est débité le 09/08.

09/08	09/08	CHEQUE N°0000126	304,43
-------	-------	------------------	--------

Ligne 3 : **Pourquoi m’est-il demandé 258,76 € puisque je ne dois rien ?**

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l’usage de faux).



L'Agence Immo

150 rue Faventines -
26000 VALENCE

Tel : 04 75 43 53 28

Email : r.kelagopian@lagencedv.com

Site Web : www.lagence-immobilier.com

35

Pour le lot : LES BRUYERES
26000 VALENCE
Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. [REDACTED] Philippe

LES BRUYERES

26000 VALENCE

AVIS D'ECHEANCE

Période du 01/09/2023 au 30/09/2023

Valence, le 24 Août 2023

Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous le montant de votre loyer à nous faire parvenir pour la date indiquée ainsi que la quittance du mois précédent.

Merci de nous adresser votre règlement accompagné du coupon ci-dessous.

Désignation	Montant	Quittance du / /	au / /
Loyer Août 2023 [REDACTED] philippe	188.76 €		
Provisions/Charges Août 2023 [REDACTED]	70.00 €		
Loyer Septembre 2023 [REDACTED]	339.50 €		
Provisions/Charges Septembre 2023	70.00 €		

Total à payer pour le 01/09/2023

668.26 €

Total quittance

Partie correspondance :

[REDACTED]

CLAUSE DE RESERVE : La présente quittance annule tous reçus remis à titre d'acompte sur les sommes indiquées ci-contre. Elle ne concerne, sauf stipulation particulière, que la période visée en référence et ne présume pas du paiement des quittances antérieures. En cas de congés, d'occupation irrégulière, de révision en cours, les versements quittancés le sont à titre provisionnel et en compte ; la délivrance d'une quittance ne comporte jamais renonciation aux droits et actions du bailleur ni novation dont l'occupant puisse se prévaloir. Pour acquit

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

01/09/2023
668.26 €
REF #123# [REDACTED]
80339

Pièce 35 analyse du document.

24/08/2023. Avis d'échéance. Émetteur, l'agent de M. M*.

Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1 Loyer août 2023 C* Philippe	188,76 €	339,43 €
Ligne 2 Provisions/Charges Août 2023 C*	70,00 €	70,00 €
APL août 2023 virée à terme échu à M. M*		-105,00 €
Loyer+prov/charges août 2023. Chèque n° 0000126		-304,43 €
Ligne 3 Loyer septembre 2023 C*	339,50 €	339,43 €
Ligne 4 Provisions/Charges Septembre 2023 C*	70,00 €	70,00 €
Ligne 5 APL septembre 2023 virée à terme échu à M. M*	?	-105,00 €
Ligne 6 À régler	668,26 €	304,43 €

Ligne 1 : 188,76 € ? Où est le justificatif, ou l'explication, de cette singularité ?

Lignes 1 & 2 : Loyer/charges août 2023. Chèque n° 0000126, montant 304,43 €. Selon le relevé du 31/08/2023 **Pièce 33** ce chèque n° 00000126 est débité le 09/08. **Pourquoi n'est-il pas déduit ?**

09/08 09/08 CHEQUE N°0000126

304,43

APL août 2023 virée à terme échu à M. M* : -105,00 €. Pourquoi n'est-elle pas déduite ?

Ligne 3 : Septembre 2023, pour mémoire, le montant du loyer est de 339,43 € (source service-public.fr depuis janvier). Voir chronol 06/01/2023.

Ligne 5 : **APL septembre 2023 virée à terme échu : -105,00 €. Pourquoi n'est-ce pas déduit ?**

Ligne 6 : **Pourquoi m'est-il réclamé 668,26 € alors que je n'en dois que 304,43 ?**

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l'usage de faux).

Moi, je l'ignore puisque je n'ai jamais reçu le récapitulatif de charges qui sont pourtant **régularisées depuis longtemps**, mais le mandataire est parfaitement au courant, lui !

Au courant de quoi ?

Qu'il me doit **185,29 € de trop payé au titre des charges 2020/21** (en clair, il garde depuis fin novembre 2021 **Pièce 42b**, p. 58, ça fait donc vingt mois, une somme dont il m'a caché l'existence et qu'il aurait dû me rendre), **et 241,92 € pour celles de 2021/22** (qu'il a conservé sans m'en parler en décembre 2022 **Pièce 42b**, p. 58 au lieu de me les restituer à cette date comme il aurait dû le faire), **ce qui fait un total de 427,21 €.**

En août 2023, je ne sais encore rien de ce qui constitue un détournement de fonds (19).

Il n'a pas fait exprès d'oublier de me dire qu'il me devait du pognon depuis bientôt deux ans (20), pas plus qu'il n'a fait exprès d'oublier de me le rendre. En août 2023, il sait qu'il me doit 427,21 €, mais ça ne l'empêche pas de continuer à trafiquer les données comptables pour me réclamer des sommes que je ne lui dois pas, sans le faire exprès, bien sûr !

La déloyauté de celui qu'il faut bien appeler un gougnafier ne fait aucun doute.

Philippe C
26000 Valence

36

M. M* c/o
Agence AA Immo
150 rue Faventines
26000 Valence

Valence, le 06/09/2023

Ci-joint : Chèque 0000127, montant **234,43 €**.
Loyer + avances/charges septembre 2023.

Monsieur,

Concernant les exercices 2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022, vous ne m'avez jamais communiqué le tableau récapitulatif des charges que la loi vous fait obligation de me remettre chaque année. (Article 23 al 6 de la loi du 6 juillet 1989).

Les charges que vous me réclamez doivent être justifiées. Or vous avez encaissé chaque mois 70 € d'avances sur charges 36 mois durant, soit un total de : $70 \text{ €} \times 36 = 2520 \text{ €}$ sans produire de moindre récapitulatif qui viendrait légitimer ces prélèvements.

« **Régul. Charges 2019/2020 : - 215,47 €** », cette ligne figure sur un avis d'échéance que j'ai reçu le 01/12/2020. En dépit de multiples relances, vous ne m'avez jamais remis le tableau récapitulatif correspondant si bien que j'ai dû me résoudre à récupérer cette somme sans pouvoir vérifier à quoi elle correspondait.

Résumons : $2520 \text{ €} - 215,47 \text{ €} = 2304,53 \text{ €}$.

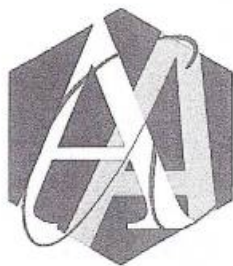
2304,53 € est le montant des avances sur charges que vous avez perçues sans que vous ayez justifié de leur emploi. (Naturellement, l'exercice en cours n'est pas encore pris en compte.)

06/09/23. Décompte

Solde au 09/08/23 après encaissement du ch 00000126	0,00 €
2023 1 septembre Loyer mensuel. Dû :	339,43 €
2023 1 septembre Avances/charges en attente de régularisation	0,00 €
Caf septembre 23 virée à M. M* le 05/10/23	-105,00 €
À régler	234,43 €
Chèque CELDA n°0000127 établi le 06/09/2023	234,43 €
Nouveau solde en attente de régularisation des charges	-2304,53 €

Vous souhaitant bonne réception.

Philippe C*



L'Agence Immo

150 rue Faventines -
26000 VALENCE
Tel : 04 75 43 53 28
Email : r.kelagopian@lagencedv.com
Site Web : www.lagence-immobilier.com

38

Votre lot :

LES BRUYERES
[REDACTED]
26000 VALENCE
Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. [REDACTED] Philippe

LES BRUYERES
[REDACTED]
26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 12 Septembre 2023

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire [REDACTED] Philippe

Désignation	Montant
Loyer Septembre 2023 [REDACTED] Philippe	258.83 €
Provisions/Charges Septembre 2023 [REDACTED]	70.00 €

Total à payer 328.83 €

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

12/09/2023
328.83 €
REF : 41235 [REDACTED]
80339

Pièce 38 analyse du document.

Datée du 12/09/2023. Situation de compte de l'agence.

	Montant	Corrigé
Ligne 1 Loyer septembre 2023 (source service-public.fr depuis le 01/01/2023)	258,83 €	339,43 €
Ligne 2 Provisions/Charges Septembre 2023 C*	70,00 €	0,00 €
Ligne 3 APL septembre 23 virée à M. M* à terme échu		-105,00 €
Ligne 4 Chèque n°0000127 établi le 06/09/2023 débité le 11/09		-234,43 €
Ligne 5 À régler	328,83 €	0,00 €

Ligne 1 : 258,83 € ? Où est le justificatif - ou l'explication - de cette singularité ?

Ligne 2 : Je suspends l'abondement des charges, voir chronologie : 06/09/2023 p. 16. Si le mandataire viole le contrat, il n'y a plus de contrat, or, on ne peut ni respecter ni violer un *non-contrat* (20).

Ligne 3 : APL sept 2023 virée à terme échu à M. M* : -105,00 €. Pourquoi n'est-elle pas déduite ?

Ligne 4 : Ce chèque n° 127, montant 234,43 €, est encaissé à la date d'émission de ce document. Selon le relevé du 30/09/2023 Pièce 37, il a été débité le 11/09, pourquoi n'est-il pas déduit ?

11/09 CHEQUE N°0000127 234,43

Ligne 5 : Pourquoi m'est-il demandé 328,83 € que je ne dois pas ?

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l'usage de faux).

Rappel : À ce jour j'ai réglé 1680 € au titre des avances sur charges des exercices 2020/21 et 2021/22. Ils ont été régularisés, ce que j'ignore puisque, ainsi qu'il l'a toujours fait, le mandataire ne m'a pas communiqué les récapitulatifs afférents. Voir notes (19) et (20).

Ces 1680 € équivalent à 32 mois de charges (coût moyen des 3 derniers exercices connus).

*Pour mémoire : Le mandataire sait parfaitement qu'il doit à C*P* (ce qu'il ignore ce dernier) 427,21 € qu'il a juste un peu oublié de lui rendre sans le faire exprès (pas plus qu'il n'a fait exprès d'oublier de lui en parler). Comme chacun peut en juger, cette dette à son égard ne l'empêche pas de réclamer à C*P* des sommes qu'il ne lui doit pas (en trafiquant distraitement, c'est-à-dire sans penser à mal, les données comptables) !*

M. Philippe C*

26000 VALENCE

39

M. Bemard M*

26120 Chabeuil

LRAR n° 1A 196 813 2894 5

Objet : régularisation des charges

2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022

Valence, le 15 septembre 2023

Monsieur,

Concernant les exercices 2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022, vous ne m'avez jamais communiqué le décompte des charges locatives que la loi vous fait obligation de me remettre chaque année. (Article 23 al 6 de la loi du 6 juillet 1989).

Vous avez encaissé chaque mois 70 € d'avances sur charges 36 mois durant, soit un total de : $70 \text{ €} \times 36 = 2520 \text{ €}$ sans produire la moindre preuve qui attesterait que ces prélèvements sont légitimes.

« Régul. Charges 2019/2020 : - 215,47 € », cette ligne figure sur un avis d'échéance que j'ai reçu le 01/12/2020. En dépit de multiples relances, vous ne m'avez jamais remis le tableau récapitulatif qui expliquait cette somme si bien que j'ai dû me résoudre à la récupérer sans pouvoir vérifier à quoi elle correspondait.

Résumons : $2520 \text{ €} - 215,47 \text{ €} = 2304,53 \text{ €}$.

2304,53 € est le montant des avances sur charges que vous avez perçues sans que vous ayez justifié de leur emploi. (Naturellement, l'exercice en cours n'est pas encore pris en compte.)

Je vous remercie de me communiquer les tableaux récapitulatifs de charges correspondants aux exercices 2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022 et de procéder au plus tôt aux régularisations que vous avez oublié de faire, à défaut, vous me mettez dans l'obligation de vous assigner en restitution de provisions pour charges.

Veillez recevoir, Monsieur, mes sincères salutations,

Philippe C*



L'Agence Immo

150 rue Faventines -
26000 VALENCE
Tel : 04 75 43 53 28
Email : r.kelagopian@lagencedv.com
Site Web : www.lagence-immobilier.com

40

Pour le lot : LES BRUYERES
[REDACTED]
26000 VALENCE
Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. [REDACTED] Philippe

LES BRUYERES
[REDACTED]
26000 VALENCE

AVIS D'ECHEANCE

Période du 01/10/2023 au 31/10/2023

Valence, le 26 Septembre 2023

Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous le montant de votre loyer à nous faire parvenir pour la date indiquée ainsi que la quittance du mois précédent.

Merci de nous adresser votre règlement accompagné du coupon ci-dessous.

Désignation	Montant
Loyer Septembre 2023 [REDACTED]	258.83 €
Provisions/Charges Septembre 2023	70.00 €
Loyer Octobre 2023 [REDACTED] Philippe	339.50 €
Provisions/Charges Octobre 2023	70.00 €
Régularisation des charges 01/09/20 AU	- 185.29 €
Régularisation des charges 01/09/21 AU	- 241.92 €

Quittance du / / au / /

Total à payer pour le 01/10/2023 311.12 €

Total quittance

Partie correspondance :

[REDACTED]

CLAUSE DE RESERVE : La présente quittance annule tous reçus remis à titre d'acompte sur les sommes indiquées ci-contre. Elle ne concerne, sauf stipulation particulière, que la période visée en référence et ne présume pas du paiement des quittances antérieures. En cas de congés, d'occupation irrégulière, de révision en cours, les versements quittancés le sont à titre provisionnel et en compte ; la délivrance d'une quittance ne comporte jamais renonciation aux droits et actions du bailleur ni novation dont l'occupant puisse se prévaloir. Pour acquit

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

01/10/2023
311.12 €
REF 41235 [REDACTED]
80339

Pièce 40 analyse du document.

Daté du 26/09/2023. Avis d'échéance, émetteur : l'Agence Immo. Où nous voyons que l'agent de M. M* me réclame 311,12 € alors que c'est lui qui me doit 52,78 €. Pourquoi ?

	Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1	Loyer septembre 2023	258,83 €	339,43 €
Ligne 2	Prov/charges septembre 2023	70,00 €	70,00 €
Ligne 3	APL septembre virée à M. M*terme échu*	?	-105,00 €
Ligne 4	Chèque n°0000127 débité le 11/09	?	-234,43 €
Ligne 5	Loyer octobre 2023	339,50 €	339,43 €
Ligne 6	Prov/charges octobre 2023	70,00 €	70,00 €
Ligne 7	APL octobre virée à M. M*terme échu*	?	-105,00 €
Ligne 8	Régularisations charges 01/09/20 AU	-185,29 €	-185,29 €
Ligne 9	Régularisations charges 01/09/21 AU	-241,92 €	-241,92 €
Ligne 10	Total à payer le 01/10/2023 (selon AA Imo)	311,12 €	-52,78 €

*) Décomptés 105 €, versés 101 €, différence 4,00 €. Correction en décembre 2023.

Ligne 1 : L'Agence ne dit jamais d'où elle tire ses chiffres farfelus : 258,83 € ?

Ligne 3 : APL septembre virée à M. M*terme échu : -105,00 €. Pourquoi n'est-elle pas déduite ?

Ligne 4 : Chèque n°0000127, montant -234,43 €. Pourquoi n'est-il pas déduit ? Selon le relevé du 30/09/2023 **Pièce 37** il a pourtant été encaissé à la date du 11/09/23, soit dix-sept jours avant l'émission de cet avis.

11/09 CHEQUE N°0000127

234,43

Ligne 5 : Depuis janvier 2023, le loyer est de 339,43 € (voir chronologie : 06/01/2023). Pourquoi 339,50 € ?

Ligne 7 : APL octobre 23 virée à M. M* à terme échu : -105,00 €. Pourquoi n'est-elle pas déduite ?

Lignes 8 & 9 : Régularisations des charges. Selon l'avis d'échéance daté du 26/09/2023, (émis suite à ma LRAR du 15/09), je me vois restituer : a) 185,29 € pour l'exercice 2019/2020 ; b) 241,92 € pour l'exercice 2020/2021.

Ligne 10 : Il m'est dû 52,78 euros, pourquoi m'en réclame-t-on 311,12 ? À quoi ce cirque rime-t-il ?

Concernant les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32.

Trois observations s'imposent :

- Le montant excessif de l'avance sur charge mensuelle qu'on me réclame est indécent ;
- L'agent de M. M* m'interdit, depuis 2019, l'accès au montant des charges et aux tableaux récapitulatifs afférents alors que celles-ci, sont manifestement régularisées. Pourquoi ? Ça n'a pas de sens. Rappel : L'article 1137 du Code civil, issu de l'ordonnance du 10 février 2016, dispose que **constitue un dol** la "dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information, etc...
- Toujours selon cet avis, l'agence a retenu, à mon insu, des sommes qui m'appartenaient, d'abord 185,29 € en 2020, à quoi s'ajoutent 241,92 € en 2021 (30).
Le 26/09/2023, je n'ai pas encore reçu les récapitulatifs réclamés par LRAR à M. M*.

M. Philippe C*
26, rue de Montesquieu
26000 VALENCE

41

M. M* c/o L'Agence Immo
150 rue Faventines
26000 Valence

LRAR n° 1A 196 813 2895 2

Objet : régularisation des charges + loyer octobre 2023

Ci-joint v/avis d'échéance du 26/09/2023

Valence, le 10 octobre 2023

Monsieur,

Par LRAR n° 1A 196 813 2894 5 du 15/09/2023, je vous demande les tableaux récapitulatifs de charges que vous avez toujours refusé de me remettre, à savoir ceux relatifs aux exercices 2019/2020, 2020/2021, 2021/2022. Je les attends encore. Faut-il en venir à l'assignation ?

Je demandais aussi la régularisation des charges en question. En réponse, daté du 26/09/2023, votre commis m'envoie l'avis d'échéance joint. J'y lis que vous me restituez : a) 185,29 € de trop perçu pour 2019/2020 ; b) 241,92 € pour l'exercice 2020/2021. Il manque 2022.

Si vous connaissez ces montants c'est que les charges ont été régularisées, et puisque la Loi vous oblige à me communiquer les tableaux récapitulatifs, pourquoi ne pas le faire ? Ça n'a pas de sens.

Plus grave. Sans rien me dire, vous retenez un argent qui m'appartient, d'abord 185,29 € depuis 2020, qui deviennent 427,21 € (185,29 + 241,92) en 2021, ce qui est du ressort de la Justice pénale.

À propos des avis d'échéance. Éléments qui doivent y être portés : 1) Le montant du loyer, ici 339,43 €, source service-public.fr (et non 339,50 source Agence Immo) ; 2) la provision sur charge.

Lorsque figurent d'autres chiffres, leur provenance doit être expliquée et justifié leur montant. À défaut, ces avis seront tenus pour nuls et nonavenus. Idem si l'APL n'est pas déduite, idem si les chèques déjà encaissés ne sont pas défalqués.

Peut-on savoir d'où sortent ces 258,83 € ? N'est pas défalqué le chèque 0000127 du loyer de septembre 234,43 €, (339,43 € - 105,00 € de Caf) pourtant encaissé à la date du 11/09/23, soit bien avant l'émission de cet avis. La Caf de septembre n'est pas déduite, pas plus que celle d'octobre.

26/09/23 Avis d'échéance : **mise en évidence de la manipulation comptable.**

Loyer septembre 2023	339,43€
Prov/charges septembre 2023	70,00 €
Caf septembre 23 virée à M. M* le 05/10	-105,00 €
Loyer septembre. Chèque 0000127 établi le 06/09/2023 débité le 11/09	-234,43 €
Loyer octobre 2023	339,43 €
Prov/charges octobre 2023	70,00 €
Caf octobre 23 virée à M. M* le 05/11	-105,00 €
Régularisations charges 01/09/20 (Invérifiable en l'absence du récapitulatif)	-185,29 €
Régularisations charges 01/09/21 (Invérifiable en l'absence du récapitulatif)	-241,92 €
Total à payer le 01/10/2023	-52,78 €

Le règlement devrait s'accompagner d'une vignette qui mentionne la somme due : 311,12 €. Si je réglais le total réclamé, vous m'extorqueriez 363,90 €, (311,12 + 52,78), car cet avis établit que c'est vous qui m'êtes redevable et non l'inverse.

Vous ne devriez pas m'envoyer des courriers qui attestent que vous essayez de me soutirer des sommes que je ne vous dois pas. C'est la douzième fois en quatre ans que cela se produit.

Veuillez recevoir, Monsieur, mes sincères salutations,

Philippe C*

Datée du 12/10/023 : voir chronologie. Pièce 42a



42a

L'AGENCE Immobilier
150 rue Faventines
26000 Valence
m.isabello@lagencedv.com
04 75 43 53 28

Monsieur [REDACTED] Philippe

A Valence, le 12 Octobre 2023

SUITE A VOTRE COURRIER

Monsieur,

Nous avons bien pris note de votre courrier recommandé concernant votre demande de régularisation de charges et nous avons effectué les deux régularisations de charges 2021 et 2022 qui sont un solde en votre faveur.

Vous trouverez en pièce jointe l'état de répartitions des charges. Nous n'avons aucune difficulté à vous les communiquer.

Nous attendons également 2022/2023 ; l'assemblée générale n'est pas encore passée et les comptes non validés. Nous vous communiquerons votre relevé de charges lorsqu'il sera disponible par notre service comptabilité.

« Plus grave » : Nous n'avons pas d'argent que l'on « retient » mais nous vous invitons à vous déplacer en agence faire le point sur votre dossier et que l'on regarde ensemble. Vous trouverez en pièce jointe l'historique de votre compte locataire avec les montants fournis par vos soins depuis votre arrivée.

A propos des avis d'échéance : votre chèque du mois de septembre d'un montant de 234.43€ a bien été encaissé comme vous pouvez le voir dans votre historique locataire joint.

Au vu de votre courrier très pointilleux, nous n'hésiterons pas à vous imputer également la taxe d'ordures ménagères, vous devez le savoir, qui est une charge locative. De ce fait, la somme d'un montant de 94€ sera portée au solde débiteur de votre compte locataire. Nous vous enverrons un courrier avec la photocopie de la taxe foncière 2023. (**pour preuve**)

Nous tenons à vous rappeler qu'en tant qu'agence immobilière, nous attachons une grande importance à la transparence et à la satisfaction de nos locataires, et nous souhaitons vous assurer que nous faisons tout notre possible pour maintenir des relations locatives basées sur la confiance et l'intégrité.



Transaction
Location
Gestion
Syndic

150 rue Faventines
26000 Valence
04 75 43 53 28
contact@lagencedv.com

42a Mon commentaire.

En retour à ma LRAR n° 1A 196 813 2895 2 du 10/10/2023, le mandataire m'envoie une fantaisie intitulée "SUITE À VOTRE COURRIER" (daté du 12/10/2023) qui est tout sauf une réponse aux fautes répétées que je lui reproche. Ne pouvant nier ses propres actes ni ne voulant s'en expliquer, il choisit d'éluider, de banaliser, de noyer le poisson. Il nous sert un numéro de "putelange" (39) d'anthologie.

Est reproduit en italique et en gris le verbiage délirant du mandataire, mon commentaire est en noir.

Monsieur,

Nous avons bien pris note de votre courrier recommandé concernant votre demande de régularisation de charges et nous avons effectué les deux régularisations de charges 2021 et 2022 qui sont un solde en votre faveur.

L'Agence présente comme banal un acte qui relève du dol. "Oubliant" de régulariser, elle a conservé deux ans durant, en me cachant son existence, un argent qu'elle aurait dû me rendre (30). Outre ceci, primo, j'avais réclamé 3 récapitulatifs, je n'en ai eu que deux, où est celui de de 2019/2020 ? Secundo, elle ne s'explique pas sur les sommes qu'elle me réclame alors que je ne les lui dois pas (en fabriquant des "créances fictives", donc faux et usage de faux présumés). Bref, elle n'a rien noté du tout, d'où ma deuxième LRAR du 18/10/23.

Vous trouverez en pièce jointe l'état de répartitions des charges. Nous n'avons aucune difficulté à vous les communiquer.

C'est moins du mensonge que de la sottise. Pour obtenir le récapitulatif 2019, j'ai dû recourir aux offices de la CNL. Pour ceux de 2021 et 2022, j'ai envoyé deux LRAR en 2023 ! Une troisième est partie dans l'espoir de récupérer le récapitulatif de 2020 que je ne recevrai jamais. Si elle n'a aucune difficulté à me les communiquer, j'ai, de mon côté, beaucoup de mal à les recevoir, comment est-ce possible ?

Nous attendons également 2022/2023 ; l'assemblée générale n'est pas encore passée et les comptes non validés. Nous vous communiquerons votre relevé de charges lorsqu'il sera disponible par notre service comptabilité.

Je n'avais pas demandé 2023. En revanche, si celui de 2019/2020 est validé, j'aurais apprécié si elle n'avait aucune difficulté à me le communiquer avec 3 ans de retard.

"Nous attendons 2022/23" nous dit-elle en ne nous apprenant rien. Depuis 2008, nous savons que les comptes de l'exercice N/N+1 sont arrêtés fin N+1. Mais si, à la date du 12/10/2023, la validation de l'exercice 2022/23 est imminente, pourquoi, en février 2025, plus d'un an plus tard, n'est-il pas encore régularisé ? Aurait-elle encore détourné des fonds qu'il aurait dû me rendre ? Elle l'a déjà fait deux fois, si la loi lui permet de se mettre dans l'illégalité à mes dépens, elle aurait bien tort de ne pas continuer.

«Plus grave» (là, elle se fout de moi) : Nous n'avons pas d'argent que l'on «retient» mais nous vous invitons à vous déplacer en agence faire le point sur votre dossier et que l'on regarde ensemble. Vous trouverez en pièce jointe l'historique de votre compte locataire avec les montants fournis par vos soins depuis votre arrivée.

C'est elle qui est tombée dans le contrat qui me lie à M. M* comme un cheveu sur la soupe, moi je ne suis arrivé nulle part, j'étais déjà là (cette façon de réécrire l'histoire est typique des faussaires).

a) Donc, l'argent qu'elle me doit et qu'elle conserve (frauduleusement, puisqu'elle me l'avait caché), elle ne le retient pas. Comment cela se nomme-t-il, alors ?

b) "Verba volant, scripta manent". En clair, l'Agence ne veut pas s'expliquer par écrit (ce serait un aveu) de ce que je lui reproche : escroquerie, détournement de fonds, fabrication de créances fictives qui, de son point de vue, ne sont pas "graves" puisque, ils sont légaux (comme le viol, sans doute, voir paragraphe suivant).

c) Ma religion m'interdit de fréquenter n'importe qui (voir note 31). En 2008, j'ai signé un contrat de location avec une personne physique et le mandataire doit le respecter, ce n'est pas au contrat de s'adapter à lui (mais ses agissements ont prouvé qu'il préfère le violer.)

A propos des avis d'échéance : votre chèque du mois de septembre d'un montant de 234,43€ a bien été encaissé comme vous pouvez le voir dans votre historique locataire joint.

Dans ma LRAR du 10/10, je signale que ce chèque a été encaissé le 9/09/2023. Donc, moi je le savais, mais pas elle, sinon pourquoi ne l'a-t-elle pas décompté de son avis du 26/09 ? Du 9 au 26, il n'y a que 17 jours, elle n'aura pas eu le temps de l'enregistrer ! Tout ceci est burlesque, comme l'est son historique locataire farfelu.

*Au vu de votre courrier très pointilleux, nous n'hésiterons pas à vous imputer également la taxe d'ordures ménagères, vous devez le savoir, qui est une charge locative. De ce fait, la somme d'un montant de 94€ sera portée au solde débiteur de votre compte locataire. Nous vous enverrons un courrier avec la photocopie de la taxe foncière 2023. (**pour preuve**). En février 2025 je l'attends toujours. C'est le gros problème des parjures.*

Je suis pointilleux d'autres sont brouillons, c'est ainsi. Ceci dit, je n'hésiterai pas à payer la taxe si elle n'hésite pas à régulariser les charges en n'hésitant pas à m'envoyer le récapitulatif afférent. Qu'elle fasse ce qu'elle doit faire, j'agirai de même.

Nous tenons à vous rappeler qu'en tant qu'agence immobilière, nous attachons une grande importance à la transparence et à la satisfaction de nos locataires, et nous souhaitons vous assurer que nous faisons tout notre possible pour maintenir des relations locatives basées sur la confiance et l'intégrité.

Blablabla. Un, je ne suis pas son locataire mais celui de M. M* (31), deux, quand les actes démentent les paroles, on appelle cela une contradiction performative (en clair c'est du double langage).

*Depuis longtemps ces drôles ont confirmé ce que la réception en décembre 2019 de la **Pièce 6** laissait supposer : leurs méthodes les désignent comme des individus sans honneur.*

—

Datée du 12/10/2023 : voir chronologie. Pièce 42b.

42b



L'AGENCE IMMOBILIER

150 Rue Faventines
26000 VALENCE
Tél: 04 75 43 53 28
Email: contact@lagencedv.com
Site web : www.lagence-immobilier.com

M. [REDACTED] Bernard

Votre espace WEB :

N° lot	Libellé	Acq./Vente
21	T1	

Immeuble : 000097 LES BRUYERES
Référence : 097-019

VALENCE , le 25 Novembre 2021

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES DU 01/09/2020 AU 31/08/2021

Désignation des charges	Montants à répartir		Vos Tantièmes	Total Quote part	dont Locataire
	TOTAL	Locataire			
Lot 21 : T1					
001 - CHARGES COMMUNES GENERALES	21 625.46	13 724.63	245 /10313	513.75	326.06
002 - CHAUFFAGE	5 991.75	5 991.75	245 /10101	145.33	145.33
005 - COMPTEURS EAU	2 141.33	2 141.33	1 /42	50.99	50.99
007 - REPARTITEURS CHALEUR	1 143.04	1 143.04	3 /116	29.56	29.56
008 - CHAUFFAGE CONSO	8 293.55	8 293.55	7643 /2316307	2.74	2.74
009 - EAU FROIDE	5 856.92	5 856.92	15 /1271	69.12	69.12
010 - EAU CHAUDE	3 709.57	3 709.57	4 /569	26.08	26.08
011 - CHARGES PORTAIL	199.10	199.10	245 /10101,	4.83	4.83
Total Lot 21	48 960.72	41 059.89		842.40	654.71
Avance trésorerie 658.88 €			TOTAL	842.40	654.71
			Dont TVA	149.19	126.12



L'AGENCE IMMOBILIER

150 Rue Faventines
26000 VALENCE
Tél: 04 75 43 53 28
Email: contact@lagencedv.com
Site web : www.lagence-immobilier.com

Mr MOREL Bernard

Votre espace WEB :

N° lot	Libellé	Acq./Vente
21	T1	

Immeuble : 000097 LES BRUYERES
Référence : 097-019

VALENCE , le 1er Décembre 2022

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES DU 01/09/2021 AU 31/08/2022

Désignation des charges	Montants à répartir		Vos Tantièmes	Quote part	Locataire
	TOTAL	Locataire			
Lot 21 : T1					
001 - CHARGES COMMUNES GENERALES	18 035.31	8 801.46	245/10313	428.46	209.10
002 - CHAUFFAGE	8 755.01	8 755.01	245/10101	212.35	212.35
005 - COMPTEURS EAU	2 177.77	2 177.77	1/42	51.85	51.85
007 - REPARTITEURS CHALEUR	1 179.33	1 179.33	3/116	30.50	30.50
008 - CHAUFFAGE CONSO	14 500.93	14 500.93	71/2102582	0.05	0.05
009 - EAU FROIDE	4 921.91	4 921.91	10/1205	40.84	40.84
010 - EAU CHAUDE	7 825.31	7 825.31	3/491	47.81	47.81
011 - CHARGES PORTAIL	518.98	230.00	245/10101	12.59	5.58
Total Lot 21	57 914.55	48 391.72		824.45	598.08
			TOTAL	824.45	598.08

M. Philippe C*

26000 VALENCE

43

M. M* c/o L'Agence Immo
150 rue Faventines
26000 Valence

LRAR n° 1A 195 668 1805 9
Objet : réponse à votre non-réponse
à ma LRAR n° 1A 196 813 2895 2

Valence, le 17 octobre 2023

Monsieur,

1) Lorsque, en 2019, vous choisissez de confier la gestion de votre bien à un tiers, en l'espèce AA Immo, est-ce que je deviens de fait le locataire de votre gérant ? La réponse est non.

Depuis le 01/09/2008, vous me louez un T1. Le contrat de location signé ce jour-là lie exclusivement MM. M* et C*. Aucun tiers n'est mêlé à cette transaction, donc il n'y a rien à débattre, M. C* reste le preneur de M. M* et de nul autre que lui.

Pourquoi ai-je un compte locataire chez l'Agence Immo puisque je n'ai pas de contrat avec elle ? D'ailleurs, j'ignorais l'existence de ce compte. Quoi, il suffirait qu'elle ouvre un dossier à mon nom sans m'en informer ni demander mon autorisation pour que cela me crée des devoirs à son égard ? Elle inventerait des obligations imaginaires de la même manière qu'elle a fabriqué des créances fictives ? Douze à ce jour, je le rappelle.

En fait, ce que votre gérant appelle *compte locataire* est une convention comptable entre vous et lui. Pour moi, il n'existe pas. Les accords que vous avez passés avec lui ne regardent que vous, vous ne pouvez pas m'engager contre mon gré envers un tiers. Désolé, je n'ai rien signé avec ces gens-là.

2) À ma LRAR du 10/10, envoyée à M. M* c/o l'Agence Immo, celle-ci réagit en m'adressant une lettre confuse dont le but évident est de s'éviter de répondre aux questions gênantes.

Elle nous apprend une seule chose : qu'elle m'expédie deux récapitulatifs de charges, 2021 et 2022, sur les trois que je demandais – où est celui de 2020 ? Pour le reste je ne sais pas de quoi elle parle.

Quant aux questions gênantes, rien !

- Rien pour expliquer l'absence, en 2021 et 22, de régularisation des charges ;
- rien concernant les tableaux récapitulatifs annuels qu'elle *oublie* systématiquement de m'envoyer ;
- rien sur les trop perçus qu'elle a retenu à mon insu en 2021 et 2022 alors qu'elle aurait dû me les rendre sans délai (voir Code pénal article 314-1, et même si elle me les rend en 2023 le délit reste) ;
- rien sur les provisions mensuelles sur charges qui sont manifestement trop élevées ;
- rien sur cet avis d'échéance scandaleux du 26/09/2023 par lequel elle me réclame 311,12€ alors que les chiffres démontrent que c'est vous qui me deviez 52,78€.
- rien encore quand je signale que c'est la douzième fois en quatre ans qu'elle exige le paiement de sommes que je ne dois pas.

Je prends acte. C'est son droit de garder le silence.

Veillez recevoir, Monsieur, mes sincères salutations,

Philippe C*



L'Agence Immo

150 rue Faventines -
26000 VALENCE
Tel : 04 75 43 53 28
Email : r.kelagopian@lagencedv.com
Site Web : www.lagence-immobilier.com

44

Pour le lot : LES BRUYERES
26000 VALENCE
Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. ██████████ Philippe

LES BRUYERES
██████████
26000 VALENCE

AVIS D'ECHEANCE

Période du 01/11/2023 au 30/11/2023

Valence, le 24 Octobre 2023

Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous le montant de votre loyer à nous faire parvenir pour la date indiquée ainsi que la quittance du mois précédent.

Merci de nous adresser votre règlement accompagné du coupon ci-dessous.

Désignation	Montant	Quittance du //	au //
Loyer Octobre 2023 ██████████ Philippe	136.12 €		
Provisions/Charges Octobre 2023	70.00 €		
Taxe Ordures Ménagères 2023	94.00 €		
Loyer Novembre 2023 ██████████ Philippe	339.50 €		
Provisions/Charges Novembre 2023	70.00 €		

Total à payer pour le 01/11/2023 709.62 €

Total quittance

Partie correspondance :

CLAUDE DE RESERVE : La présente quittance annule tous reçus remis à titre d'acompte sur les sommes indiquées ci-contre. Elle ne concerne, sauf stipulation particulière, que la période visée en référence et ne présume pas du paiement des quittances antérieures. En cas de congés, d'occupation irrégulière, de révision en cours, les versements quittancés le sont à titre provisionnel et en compte ; la délivrance d'une quittance ne comporte jamais renonciation aux droits et actions du bailleur ni novation dont l'occupant puisse se prévaloir. Pour acquit

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

01/11/2023
709.62 €
REF 41235 ██████████
80339

Pièce 44 analyse du document.

30/10/2023, avis d'échéance daté du 24/10. Émetteur : l'Agence Immo.

Désignation	Montant	Corrigé
Ligne 1 Loyer octobre 2023	136,12 €	-52,78 €
Ligne 2 Prov/charges octobre 2023 Voir Pièce 41	70,00 €	0,00 €
Ligne 3 Loyer novembre 2023	339,50 €	339,43 €
Ligne 4 Prov/charges novembre 2023	70,00 €	40,00 €
Ligne 5 APL nov. virée à M. M* à terme échu	0,00 €	-101,00 €
Ligne 6 Taxes ordures ménagères 2023	94,00 €	94,00 €
Ligne 7 Total à payer le 01/11/2023	709,62 €	319,65 €

Lignes 1 & 2 : Rappel. Solde au 1^{er} octobre 23 : -52,78 €, voir Pièce 40. Autant l'on sait d'où viennent mes chiffres, autant sont fantaisistes (car non justifiés) ceux de l'agence : **136,12 €** ? Ça sort d'où ?

Ligne 2 : Concernant la question des charges, voir chronologie : 06/09/2023 p. 16, la Pièce 38 (ligne 2) p. 50 et la note (20).

Ligne 3 : Loyer, 339,43 € depuis janvier, source service-public.fr – pourquoi 339,50 ?

Ligne 4 : C'est réglé, voir chronologie : 06/11/2023.

Ligne 5 : APL nov. virée à M. M* à terme échu. Pourquoi n'est-elle pas déduite ?

Ligne 6 : Taxes ordures ménagères : où est le justificatif ? “Nous vous enverrons un courrier avec la photocopie de la taxe foncière 2023, (pour preuve)”, écrivent-ils le 12/10/2023. D'accord, j'attends !

En février 2025, C*P* n'a toujours rien reçu. Pourtant, dans ce même courrier (p. 55), l'intègre agence (intègre car elle ment de bonne foi) l'affirme : “Nous n'avons aucune difficulté à communiquer” (32).

Ligne 7 : Il m'est demandé 389,97 € de plus que je ne dois. C'est ce que l'agence appelle un “Parfait exemple de relations locatives basées sur la confiance et l'intégrité” (dans sa lettre du 12/10/23 Pièce 42a).

Concernant les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32. .

Philippe C
26000 Valence

46

M. M* c/o
Agence AA Immo
150 rue Faventines
26000 Valence

Valence, le 06/12/2023

Ci-joint : Chèque 0000130, montant **214,53 €**.
Loyer + avances/charges décembre 2023.

Monsieur,

6 Décembre 2023. Mon décompte.

Solde au 11/09/23 après encaissement du chq 0000127	97,10 €
01/09/23 Av/ch septembre dû	40,00 €
01/10/23 Loyer octobre dû	339,43 €
01/10/23 Av/ch octobre dû	40,00 €
05/10/23 Régul charges 2021	-185,29 €
05/10/23 Régul charges 2022	-241,92 €
05/10/23 Caf septembre versée le 05/10	-105,00 €
07/10/23 Loyer+ ch payées en octobre (solde négatif)	0,00 €
01/11/23 Taxe ordures ménagères 2023 (Renvoi 1)	0,00 €
01/11/23 Loyer Novembre dû	339,43 €
01/11/23 Av/ch novembre dû	40,00 €
05/11/23 Caf octobre versée le 05/11	-101,00 €
07/11/23 Chèq 0000128 loyer/ch novembre	-225,65 €
01/12/23 Loyer décembre dû	339,43 €
01/12/23 Av/ch décembre dû	40,00 €
05/12/23 Caf novembre versée le 05/12	-101,00 €
04/12/23 Régularisation charges 01/09/24 (Renvoi 2)	0,00 €
Décompt Caf décembre virée le 05/01/24	-101,00 €
À régler	214,53 €
Chèque n°0000130 du 06/11/23	214,53 €
Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 40€ x 4 =	-160,00 €
En cours net après Virement Caf du 05/01/2024 (Renvoi 3)	-1000,00 €

- 1) Pas de justificatif, pas de paiement, c'est la règle.
- 2) Le bazar qu'a mis le mandataire de M. M* depuis 2020 doit cesser. On a toujours régularisé charges et taxe poubelle en même temps. Désormais, nous revenons à cet usage.
- 3) Le niveau de la créance que j'ai sur M. M* (1000 €) me confère quelques droits.

Vous souhaitant bonne réception.

Philippe C*

Philippe C
26000 Valence

48

M. M* c/o
Agence AA Immo
150 rue Faventines
26000 Valence

Valence, le 07/01/2024

Ci-joint : Chèque 0000133, montant **290,29 €**.
Loyer + avances/charges janvier 2024.

Monsieur,

Je n'ai pas reçu le tableau récapitulatif des charges locatives pour l'exercice 2022/2023 que vous n'avez d'ailleurs pas encore régularisées (ce qui est obligatoire et doit être fait chaque année, pensez-y). À ce titre, vous avez encaissé 840 EUR (70 EUR x 12) d'avance. Faute de pouvoir justifier comment vous avez employé cette somme, vous me la devez. Je ne vous apprend rien, mais il faut le dire.

Taxe ordures ménagères : merci de me communiquer le justificatif. (Article 1353 du code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver »).

7 Janvier 2024. Mon décompte.

Réévaluation loyer service-public.fr : 3^{ie} trimestre 2022, indice 136,27, 3^{ie} trimestre 2023, indice 141,03. Loyer précédent : 339,43 EUR ; loyer actualisé : 351,29 EUR.

01/01/24	Mon décompte	
Solde au 11/12/23 après encaissement du ch. 0000130		-1 000,00 €
Contre passation Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =		840,00 €
Contre passation Av/Charges en cours : 40€ x 4 =		160,00 €
1 novembre 2023 Taxe ordures ménagères 2023 (Renvoi 1)		0,00 €
1 janvier 2024 Loyer mensuel. Dû :		351,29 €
1 janvier 2024 Avance/charges. Dû :		40,00 €
Caf janvier 2024 virée à M. M* le : 06/02/24		-101,00 €
À régler		290,29 €
Chèque n°0000133 établi le 07/01/2024		290,29 €
Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =		-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 40€ x 5 =		-200,00 €
Solde janvier après encaissement du ch. 133 et viremt Caf du 05/02/ 2024		-1 040,00 €

1) En l'absence de justificatif.

Meilleurs vœux pour 2024.
Vous souhaitant bonne réception.

Philippe C*



L'Agence Immo

150 rue Faventines -
26000 VALENCE
Tel : 04 75 43 53 28
Email : r.kelagopian@lagencedv.com
Site Web : www.lagence-immobilier.com

50

Votre lot :

LES BRUYERES
26000 VALENCE
Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. [REDACTED] Philippe

LES BRUYERES
26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 11 Janvier 2024

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire [REDACTED] Philippe

Désignation	Montant
Loyer Décembre 2023 [REDACTED] Philippe	27.51 €
Provisions/Charges Décembre 2023 [REDACTED]	70.00 €
Loyer Janvier 2024 [REDACTED] Philippe	351.36 €
Provisions/Charges Janvier 2024 [REDACTED] Philippe	70.00 €

Total à payer 518.87 €

A déduire la cap de Janvier 2024

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

11/01/2024
518.87 €
REF : 41235 [REDACTED]
80339

Pièce 50 analyse du document.

11/01/2024. Datée de ce jour. Situation de compte émise par l'Agence Immo.

		Agence	Corrigé
Ligne 1	1 décembre 2023	Loyer mensuel. Dû :	27,51 € 0,00 €
Ligne 2	1 décembre 2023	Prov/charges	70,00 € 0,00 €
Ligne 3	1 janvier 2024	Loyer mensuel. Dû :	351,36 € 351,29 €
Ligne 4	1 janvier 2024	Avance/charges. Dû :	70,00 € 40,00 €
Ligne 5	7 janvier 2024 :	Chèque 0000133 à M. M*	? -290,29 €
Ligne 6	APL janvier 2024 virée à M. M* à terme échu		-101,00 € -101,00 €
Ligne 7	À régler		417,87 € 0,00 €

Se reporter, dans la chronologie, au décompte du 06/12/2023 joint au chèque n° 0000130 du loyer de décembre. Après encaissement dudit chèque, et en tenant compte de l'APL versée à terme échu, **le solde de notre compte est à 0,00 € et l'Agence le sait.** **On aimerait donc bien savoir d'où elle sort ses chiffres : 27,51€ et 70,00€ du 01/12/2023.**

Relevé du 31/12/2023 Pièce 47. Le chèque n° 00000130 est débité le 11/12.

11/12/2023	CHEQUE N°0000130	- 214,53
------------	------------------	----------

Ligne 1 : 27,51 € ? À justifier. Le loyer est réglé, **le solde est à 0,00 €** (chronologie 06/12/2023).

Ligne 2 : Idem, les av/charges ont été réglées en décembre, **le solde est à 0,00 €**. Pour comprendre pourquoi j'ai ramené l'avance/charges à 40 €/mois, voir la chronologie à la date du 06/11/2023 ainsi que le commentaire (*pour mémoire*) de la Pièce 38, à quoi s'ajoute la LRAR Pièce 43. **Puisque le mandataire se dérobe à son obligation de répondre aux courriers**, la chose est acquise.

Ligne 3 : 351,36 € ? Ancien loyer 339,43 € ; loyer actualisé : 351,29 €. (Source service-public.fr : indice 3^è trim. 2022 = 136,27 ; indice 3^è trim. 2023 = 141,03).

Ligne 4 : 40 €/mois (voir ligne 2). Loyer et av/charges de janvier ont été encaissés le 10 janvier, avant que ne soit rédigée cette situation (chèque 0000133 Pièce 49, voir décompte du 07/01/24).

Ligne 5 : **Pourquoi le chèque 0000133, montant 290,29 €, encaissé le 10/01, n'est-il pas déduit ?**

Relevé du 31/01/2024 Pièce 49. Le chèque n° 00000133 est débité le 10/01.

10/01/2024	CHEQUE N°0000133	- 290,29
------------	------------------	----------

Pourquoi me demande-t-on de payer 518,87 euros que je ne dois pas ?

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l'usage de faux).

Dans la chronologie j'ai déjà parlé du rappel reçu par sms « *Merci de régulariser au plus vite votre situation. Pour rappel, votre impayé est de 518,87 euros.* » Signé : « *Service Gestion. L'Agence Immo.* »

Nous avons vu qu'il s'agit d'une somme que je ne dois pas, ce que ne peut ignorer le mandataire. Il exerce donc intentionnellement une contrainte injustifiée sur une personne qui souffre de troubles neurologiques.



L'Agence Immo

150 rue Faventines -
26000 VALENCE
Tel : 04 75 43 53 28
Email : r.kelagopian@lagencedv.com
Site Web : www.lagence-immobilier.com

52

Votre lot :

LES BRUYERES
[REDACTED]
26000 VALENCE
Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. [REDACTED] Philippe

LES BRUYERES
[REDACTED]
26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 13 Février 2024

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire [REDACTED] Philippe

Désignation	Montant
Loyer Janvier 2024 [REDACTED] Philippe	74.58 €
Provisions/Charges Janvier 2024 [REDACTED] Philippe	70.00 €
Loyer Février 2024 [REDACTED] Philippe	351.36 €
Provisions/Charges Février 2024 [REDACTED] Philippe	70.00 €

Total à payer 565.94 €

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

13/02/2024
565.94 €
REF : 41235 [REDACTED]
80339

Pièce 52 analyse du document.

13/02/2024. Situation de compte fictive émise par le gérant de M. M*.

Analyse.

Ligne 1	Loyer Janvier 2024 C* Philippe	74,58 €
Ligne 2	Provisions/Charges Janvier 2024 C* Philippe	70,00 €
Ligne 3	Loyer Février 2024 C* Philippe	351,36 €
Ligne 4	Provisions/Charges Février 2024 C* Philippe	70,00 €
Ligne 5	À régler	565,94 €

Ligne 1 : 74,58 € ? Ce qui n'est pas justifié n'est pas dû. **Loyer et av/charges de janvier ont été encaissés le 10 janvier, avant que ne soit rédigée cette situation** (chèque 0000133 **Pièce 49**), voir décompte de la chronologie au **07/01/24**). **Pourquoi ne sont-ils pas déduits ?**

Ligne 2 : Pour comprendre pourquoi j'ai ramené l'avance/charges à 40 €/mois, voir la chronologie à la date du **06/11/2023**, le commentaire (*pour mémoire*) de la **Pièce 38**, à quoi s'ajoute la LRAR **Pièce 43**. **Puisque le mandataire se dérobe à son obligation de répondre aux courriers**, la chose est acquise.

Ligne 3 : 351,36 € ? Ancien loyer 339,43 € ; loyer actualisé : 351,29 €. (Source service-public.fr. : indice 3^è trim. 2022 = 136,27 ; indice 3^è trim. 2023 = 141,03).

Ligne 4 : Comme l'indiquent le décompte de la chronologie au **07/02/2024** et le relevé bancaire, loyer et av/charges ont été réglés et encaissés le 09/02, soit quatre jours avant que ne soit établie cette situation dont ils auraient dû être retranchés. **Pourquoi n'est-ce pas fait ?**

Ligne 5 : Solde réel = 0,00€.

Situation de compte recalculée à partir des montants réels.

Loyer Janvier 2024 C* Philippe	351,29 €
Provisions/Charges Janvier 2024 C* Philippe	40,00 €
Chèque n°0000133 encaissé le 07/01/2024 Pièce 49	-290,29 €
Caf janvier 2024 virée à M. M* à terme échu	-118,00 €
Loyer Février 2024 C* Philippe	351,29 €
Provisions/Charges Février 2024 C* Philippe	40,00 €
Caf février 2024 virée à M. M* à terme échu	-118,00 €
Chèque n°0000134 établi le 07/02/2024 Pièce 54	-256,29 €
Solde	0,00 €

Relevé du 31/01/2024 **Pièce 49**. Le chèque n° 00000133 est débité le 10/01.

10/01/2024	CHEQUE N°0000133	- 290,29
------------	------------------	----------

Relevé du 29/02/2024 **Pièce 54**. Le chèque n° 00000134 est débité le 09/02.

09/02/2024	CHEQUE N°0000134	- 256,29
------------	------------------	----------

Pourquoi m'est-il réclamé 565,94 € alors que je ne dois rien ?

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l'usage de faux).

Dans la chronologie j'ai déjà parlé du rappel reçu par sms « **Merci de régulariser au plus vite votre situation. Pour rappel, votre impayé est de 565,94 euros.** » Signé : « **Service Gestion. L'Agence Immo.** »

Envoi révélateur d'individus qui fonctionnent sur un mode toxique.



L'Agence Immo

150 rue Faventines -
26000 VALENCE
Tel : 04 75 43 53 28
Email : r.kelagopian@lagencedv.com
Site Web : www.lagence-immobilier.com

55

Votre lot :

LES BRUYERES
26000 VALENCE
Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. ██████████ Philippe

LES BRUYERES
26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 12 Mars 2024

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire ██████████ Philippe

Désignation	Montant
Loyer Février 2024 ██████████ Philippe	144.65 €
Provisions/Charges Février 2024 ██████████ Philippe	70.00 €
Loyer Mars 2024 ██████████ Philippe	351.36 €
Provisions/Charges Mars 2024 ██████████ Philippe	70.00 €

Total à payer 636.01 €

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

12/03/2024
636.01 €
REF : 41235 ██████████
80339

Pièce 55 analyse du document.

12/03/2024. Situation de compte émanant du gérant de M. M*.

Reproduction des données du document

Ligne 1	Loyer Février 2024 C* Philippe	144,65 €
Ligne 2	Provisions/Charges Février 2024 C* Philippe	70,00 €
Ligne 3	Loyer Mars 2024 C* Philippe	351,36 €
Ligne 4	Provisions/Charges Mars 2024 C* Philippe	70,00 €
Ligne 5	À régler (selon l'agent de M. M*)	636,01 €

Comme le montre le décompte ci-dessous, ce document est encore une créance fictive.

Ligne 1 : 144,65€ ? on aimerait bien savoir d'où cela sort.

Ligne 2 : Avances/charges. Nous avons vu (chronologie : 01/03/2024) que l'avance de 1080 € versée à ce jour à M. M* couvre 21 mois de charges. Il n'y a pas lieu d'en rajouter tant que ce ne sera pas régularisé.

Ligne 3 : Voir ma LRAR n° 1A 195 668 1822 6, le mandataire ne connaît même pas le montant réel du loyer.

Ligne 4 : Idem ligne 2.

Ligne 5 : Solde réel = 0,00€.

Situation de compte recalculée à partir des montants réels d'après mes relevés bancaires.

Solde au 06/01/2024 après encaissement ch. 0000130 & APL de déc.	0,00 €
Loyer Janvier 2024 C* Philippe	351,29 €
Provisions/Charges Janvier 2024 C* Philippe	40,00 €
Chèque n°0000133 établi le 07/01/2024 Pièce 49	-290,29 €
APL janvier 2024 virée à M. M* à terme échu	-118,00 €
Loyer Février 2024 C* Philippe	351,29 €
Provisions/Charges Février 2024 C* Philippe	40,00 €
Chèque n°0000134 établi le 07/02/2024 Pièce 54	-256,29 €
APL février 2024 virée à M. M* 1 à terme échu	-118,00 €
Loyer Mars 2024 C* Philippe	351,29 €
Provisions/Charges Mars 2024 (En attente de régularisation).	0,00 €
APL mars 2024 virée à M. M* à terme échu	-118,00 €
Chèque n°0000135 établi le 06/03/2024 Pièce 56	-233,29 €
Solde	0,00 €

Relevé du 31/01/2024 Pièce 49. Le chèque n° 00000133 est débité le 10/01.

10/01/2024	CHEQUE N°0000133	- 290,29
------------	------------------	----------

Relevé du 29/02/2024 Pièce 54. Le chèque n° 00000134 est débité le 09/02.

09/02/2024	CHEQUE N°0000134	- 256,29
------------	------------------	----------

Relevé du 31/03/2024 Pièce 56. Le chèque n° 00000135 est débité le 08/03.

08/03/2024	CHEQUE N°0000135	- 233,29
------------	------------------	----------

Pourquoi me réclame-t-on 636,01 € alors que je ne dois rien ?

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l'usage de faux).

Rappel : l'avance de 1080 € versée à ce jour à M. M* couvre 21 mois de charges.

57



L'Agence Immo

150 rue Faventines -
26000 VALENCE
Tel : 04 75 43 53 28
Email : r.kelagopian@lagencedv.com
Site Web : www.lagence-immobilier.com

Votre lot :

LES BRUYERES
26000 VALENCE
Référence : 80339 / 60563 / 41235

M. ██████████ Philippe

LES BRUYERES
██████████
26000 VALENCE

SITUATION du COMPTE

Valence , le 12 Avril 2024

Monsieur,

Veillez trouver la situation du compte du locataire ██████████ Philippe

Désignation	Montant
Loyer Mars 2024 ██████████ Philippe	214.72 €
Provisions/Charges Mars 2024 ██████████ Philippe	70.00 €
Loyer Avril 2024 ██████████ Philippe	351.36 €
Provisions/Charges Avril 2024 ██████████ Philippe	70.00 €

Total à payer 706.08 €

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Service Gérance

Partie à détacher et
à joindre à votre règlement

12/04/2024
706.08 €
REF : 41235 ██████████
80339

Pièce 57 analyse du document.

12/04/2024. Situation de compte émanant du gérant de M. M*.

Reproduction du document

Ligne 1	Loyer Mars 2024 C* Philippe	214,72 €
Ligne 2	Provisions/Charges Mars 2024 C* Philippe	70,00 €
Ligne 3	Loyer Avril 2024 C* Philippe	351,36 €
Ligne 4	Provisions/Charges Avril 2024 C* Philippe	70,00 €
Ligne 5	À régler (selon l'agent de M. M*)	706,08 €

La situation recalculée de la Pièce 55 et le décompte de la chronologie – 06/04/2024 – montrent un solde à 0,00€ après encaissement du chèque 135 et virement de l'APL.

Solde au 06/04/24 après encaissmt chq. 0000135 et APL mars	0,00 €
Avril 24 : Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
Avril 24 : Avance/charges. (En attente de régul.). Voir renvoi *	0,00 €
Caf avril 2024 virée à M. M* à terme échu	-118,00 €
À régler	233,29 €
Chèque n°0000136 du 06/04, débité le 11/04/2024	-233,29 €
Nouveau solde en attendant les régularisations	0,00 €

Relevé du 30/04/2024 Pièce 58. Le chèque n° 00000136 est débité le 11/04.

11/04/2024	CHEQUE N°0000136	- 233,29
------------	------------------	----------

Lorsque le mandataire émet sa situation de compte et m'envoie un SMS pour réclamer 706,08 euros, il a déjà encaissé le chèque 0000136 et il sait que le solde est à 0,00 €.

Pourquoi le gérant de M. M* réclame-t-il le paiement de 706,08 € si je ne lui dois rien ? Il a reçu mon décompte établi le 06/04/2024 (voir chronologie). Il triche, il le sait, et il sait que je le sais.

Concernant les **documents incompréhensibles** et les chiffres qui ne veulent rien dire, voir commentaire de la page 32 (et la note de la page 29 au sujet du faux et de l'usage de faux).

Concernant la question des charges, voir chronologie : 06/09/2023 p. 16, la Pièce 38 (ligne 2) p. 50, la note (20), ma LRAR n° 1A 195 668 1805 9 du 17/10/2023 Pièce 43 p. 59 (restée sans réponse), dans laquelle je souligne que les avances sur charges réclamées sont manifestement trop élevées. **Puisque le mandataire se dérobe à son obligation de répondre aux courriers** (22), il ne peut se plaindre des conséquences qu'entraîne une faute dont lui seul est responsable.

Rappel d'un point qui figure en toutes lettres dans le contrat :

L'article 23 al 6 de la loi du 6 juillet 1989, outre la régularisation au moins annuelle des charges, impose que la demande de provision soit justifiée par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle de charges ceci afin de justifier que les provisions ont été déterminées sur une base objective.

En clair, les gens honnêtes ne réclament pas 70€ d'avance pour couvrir 52,15€/mois de charges réelles (moyenne des 3 dernières années régularisées, voir chronologie : 06/03/2024 p. 19).

La déloyauté et le caractère toxique des pratiques de ces individus n'est plus à démontrer (n'en déplaise aux spécialistes de l'omerta, à ceux du déni, aux gens sujets à la distractivité et aux avocats qui ont dormi pendant les cours).

Car "Tout est parfaitement régulier" au dire des praticiens du droit. Cf. notes (10), (15), (16), (18).

Philippe C
26000 Valence



M. M* c/o
Agence AA Immo
150 rue Faventines
26000 Valence

Valence, le 06/05/2024

LRAR n° 1A 195 668 1822 6
Objet : Gestion de votre mandataire.
P.J. : Exposé des faits.

Monsieur M*,

En raison des désordres qu'elle suscite, depuis 2020, la gestion ambiguë de votre mandataire constitue une entrave majeure à la saine exécution du contrat qui nous lie, vous et moi.

J'ai déjà réclamé des explications qui ne sont jamais venues. Le courrier daté du 12/10/2023, et dont ma réponse du 06/12/2023 démontre l'inanité, était hors sujet.

L'exposé des faits joint est suivi d'un développement (quinze pages) qui, en les détaillant, met en évidence le caractère intentionnel des fautes qu'il commet. Environ soixante pièces accompagnent l'ensemble (créances fictives, courriers divers, relevés bancaires) le tout établissant sans appel :

- 1) que je suis à jour de mes loyers ;
- 2) que sa déloyauté est bien réelle. En clair, il n'est pas digne de confiance.

Conséquence :

- 1) chaque mois, je vous paie le loyer qui vous est dû puisque son montant est certain ;
- 2) concernant ma contribution aux charges et frais assimilés, s'ils sont réels, je les réglerai mais uniquement sur présentation de justificatifs dignes de foi. Un critère auquel ne répondent pas les avis fantaisistes truffés de chiffres erronés ou falsifiés que je reçois régulièrement de votre mandataire.

Comble du ridicule, celui-ci ne connaît même pas le montant du loyer. Depuis janvier 2024, il est de 351,29 €. Si la Justice me le demande, je lui dirais comment j'obtiens ce chiffre ce qui achèvera de faire perdre à votre gérant le peu de crédibilité qu'il croit encore avoir.

Avec mes compliments.

Philippe C*

P. S. :

- 1) Ci-joint : Loyer de mai 2024, chèque 0000137, montant 239,29 € (la CAF vous versera 115 € d'APL).
- 2) Vous me devez 840€ au titre des charges 2022/2023 non régularisées. Donc, soit vous régularisez, soit vous me restituez cette somme,

Rappel : Les 1080€ d'avances sur charges que j'ai versées à ce jour correspondent à 21 mois de charges effectives (moyenne des 3 dernières années régularisées).

EXPOSÉ DES FAITS.

Depuis le 01/09/2008, je suis locataire d'un T1 de trente-cinq mètres carrés à 26000 Valence. Sur le contrat de location (conclu sans intermédiaire) qui me lie au propriétaire et qui court toujours, ne figurent que deux noms, le sien, Bernard M* et le mien, Philippe C*.

Fin 2019, M. M* confie la gestion de son bien à un mandataire (c'est une agence immobilière).

Commentaire : Le contrat initial de location du 1/09/2008 demeure inchangé, il a force de loi et s'impose au mandataire qui s'oblige à s'y tenir en acceptant sa mission, il ne peut rien me demander que ne puisse me demander M. M. (Le contrat de mandat ne me lie pas au mandataire, je reste le locataire de M. M*, et uniquement le sien. Il agit comme un avenant qui vient se greffer sur le contrat de location dont il ne saurait modifier la substance. Fors l'adresse à laquelle j'envoie mes courriers, mes devoirs restent inchangés).*

Sitôt investi, le commis de M. M* s'installe dans l'abus de pouvoir. Il exige des sommes que je ne dois pas ou qui ne sont pas prévues par le contrat, allant jusqu'à altérer les données comptables pour pouvoir m'imputer des dettes fictives en les présentant comme réelles.

Catalogue des agissements de l'agent de M. M* depuis 2019 :

Le 21/11/2019 : Immixtion intempestive dans un contrat dont il n'est pas partie.

Le 20/12/2019 : Alors même que mon contrat exclusif avec M. M* le lui interdit, il me réclame une somme déjà réglée et encaissée par son destinataire légitime.

Le 15/02/2020 : 2,00 € me seraient dus, pourquoi m'en demande-t-il 502,16 ?

Le 11/03/2020 : Il exige de moi 496,68 € alors que c'est lui qui m'en doit 5,69.

Le 11/05/2020 : Nos comptes sont à jour, mais il voudrait que je lui verse 502,68 €, pourquoi ?

Le 11/09/2020 : Recourant à l'intimidation, il essaie de m'extorquer 502,68 € que je ne dois pas.

Le 20/10/2020 : Il me réclame 274,12 € en produisant une situation extravagante qui montre, après examen, que c'est lui qui me devrait 219,56 € si l'on prenait ses chiffres au sérieux.

Le 12/11/2020 : Pourquoi me réclame-t-on 70,89 € si le solde est à 0,00 € ?

Le 01/12/2020 : Pourquoi devrais-je payer 250,72 € si mon compte est créditeur de 120,91 € ?

Charges 2019/2020 : Me sont restitués 215,47 € au titre des régularisations. En dépit de multiples demandes, je n'obtiens jamais le tableau récapitulatif des charges locatives de cet exercice-là.

Charges 2020/2021 : **Les charges ne sont pas régularisées**, pas de récapitulatif. Il me doit 185,29 € de trop payé, somme dont il me cache l'existence et que ne recouvrerai qu'en octobre 2023.

Charges 2021/2022 : Idem, pas de récapitulatif, **les charges ne sont pas régularisées**. Il me cache qu'il me doit 241,92 € de trop payé soit, ajouté à ceux de l'année précédente, 427,24 €, somme dont je n'apprendrai l'existence qu'en octobre 2023, suite à l'envoi de recommandés.

11/08/2023 : Alors que notre solde est à 0 €, il me présente une créance d'un montant de 258,76 €.

24/08/2023 : Il me réclame 363,83 € de plus que je ne dois, (668,26 € au lieu de 304,43 €).

12/09/2023 : Alors que notre solde est à 0 €, il me présente une créance d'un montant de 328,83 €.

26/09/2023 : Nouvelle créance fictive de 311,12 € or, en réalité, c'est lui qui me doit de l'argent.

12/10/2023 : Je reçois de M. M*/AA Immo un historique comptable extravagant, faussé a) par l'absence de montants qui devraient y figurer, b) par la présence de sommes qui n'ont rien à y faire.

Les récapitulatifs joints à ce courrier du 12/10 m'apprennent que depuis 2021, le mandataire de M. M* détient à mon insu un argent qui m'appartient et qu'il aurait dû me rendre dès qu'il n'en a plus eu l'usage (trop payé de charges pour les exercices 2020/2021 & 2021/2022 qu'il a "oublié" de régulariser). Ce qui caractérise l'abus de confiance, selon l'article 314.1 du Code pénal.

Le 30/10/2023, le 11/01/2024, le 13/02/2024, le 12/03/2024, le 12/04/2024, etc (voir le développement chronologique), je me vois réclamer avec constance des sommes dont "on" sait parfaitement que je ne les dois pas. Plus qu'une simple tentative d'escroquerie, ça devient de la persécution.

M. M* peut déléguer l'administration de son bien au premier venu, c'est son droit, mais ça l'est seulement si ce n'est pas préjudiciable pour moi. Or, ça l'est devenu.

Depuis qu'il a confié sa gestion à un tiers, en 2020, les relevés bancaires et le journal que je tiens l'at-

testent, je m'acquiesce rubis sur l'ongle de mes obligations à l'égard de M. M*. Sauf erreurs (possibles), aujourd'hui mon solde est à 0,00 €. (En réalité, j'ai, sur lui une créance constituée par les avances sur charges versées mais non régularisées à ce jour). S'il en commet, c'est à son agent de répondre de ses fautes et d'en supporter le coût.

Mes comptes sont aisés à tenir et à comprendre. Éléments à prendre en considération :

- 1) Le montant mensuel du loyer ;
- 2) la provision mensuelle sur les charges (qui ne doit pas excéder leur montant réel) ;
- 3) les déductions, savoir l'APL et chèques encaissés ;
- 4) La taxe ordures ménagères et les régularisations de charges en fin d'exercice. Leur provenance devant être expliquée et justifié leur montant. (Depuis 2020, je dois me battre pour obtenir régularisations et récapitulatifs, et "on" me réclame des sommes sans produire le moindre justificatif).

Le contrat du 01/09/2008 ne prévoit pas d'autres coûts. Je remplis mes obligations envers M. M*, je paie mon loyer, je paie mes charges et dépens assimilés dans la mesure où leur réalité est établie par un document, mais je ne paie ni les frais de fonctionnement engagés par l'agence pour le service de son mandant, ni les créances fictives qu'elle tire du néant.

En résumé.

– Le consentement est au cœur du contrat, nul n'a le droit de le modifier unilatéralement. Le mandataire de M. M* doit se cantonner à son rôle de gestion en respectant, tels quels, les termes du contrat de location du 01/09/2008. Il en connaissait l'existence, il l'a accepté en acceptant son mandat. C'est à lui de s'adapter au contrat et non pas au contrat de s'adapter à lui. Je rappelle que j'ai signé un accord avec une personne physique, pas avec une agence immobilière.

– Ledit mandataire se dérobe à son obligation de loyauté mais il estime qu'il n'a pas de comptes à me rendre. Illustration : le 5/03/2020, le 10/10/2023, le 17/10/2023, par LRAR (respectivement n° 1A 178 242 8477 6 ; n° 1A 196 813 2895 2 ; n° 1A 195 668 1805, je lui demande de m'expliquer pourquoi il me réclame à répétition des sommes dont il sait que je ne les lui dois pas (sans parler des trop perçus dont il me cache l'existence pour ne pas me les restituer). Le seul courrier (évasif) que je recevrai date du 12/10/2023. Ma réponse du 06/12/2023 mettra en évidence la mauvaise foi puérile de son auteur.

– De 2008 à 2018 inclus, M. M* a toujours procédé aux régularisations de charges en fin d'exercice en m'envoyant les récapitulatifs au plus tard en décembre. Ce que ne fait jamais spontanément son gérant. (Un agent immobilier connaît les règles qui régissent les charges locatives. C'est donc intentionnellement qu'il oublie de régulariser et d'établir les récapitulatifs afférents.)

– Quand il y a des trop payés (avances sur charges), l'agent a) me le cache (absence de récapitulatifs), b) et ne me les rend que contraint et forcé avec un ou deux ans de retard (voir 12/10/2023). Selon le Code pénal cet escamotage dolosif caractérise l'*abus de confiance*.

– L'examen des documents émis par le gérant de M. M* laissent perplexes. Quelle est l'origine de ces multiples sommes, ou "*créances anonymes*", qu'il facture, çà et là, sans jamais préciser leur origine "*réelle*", ceci en infraction avec les règles fondamentales de la comptabilité ? (Se reporter au "*Développement chronologique*" qui précise et détaille cet "*Exposé des faits*".)

Les preuves abondent. L'agent de M. M viole éhontément son obligation de loyauté (charges non régularisées, récapitulatifs "oubliés", abus de confiance, créances fictives bricolées et envoyées avec une persévérance qui confine au harcèlement). Les sommes en jeu sont modiques, ce qui n'enlève rien au caractère malveillant des méthodes, car la répétition obsessionnelle des tracasseries que m'inflige ce personnage témoigne de la volonté de nuire manifeste qui l'anime.*

Philippe C
26000 Valence



M. M* c/o
Agence AA Immo
150 rue Faventines
26000 Valence

Valence, le 06/06/2024

LRAR n° 1A 195 668 182 40
Régularisation des charges 2022/2023.
+ Rappels sur la gestion anarchique de votre mandataire.

Monsieur M*,

1) Retour sur les réclamations abusives de sommes que je ne dois pas (dix-sept au 12/04/2024).

En général, il s'agit de versements qui sont déjà encaissés, ou dont le paiement est certain (APL). Autant de sommes que votre agent, agissant sciemment, « oublie » de déduire de ses avis, par le fait frauduleux, sans parler des frais sans objets qu'il glisse insidieusement çà et là.

Illustration. Entre autres, il a reçu mes décomptes du 26/09/2023, du 06/12/2023, du 04/01/2024. J'y détaillais, en l'expliquant, l'état de notre situation à ces dates.

S'il n'était pas d'accord, il lui suffisait de me retourner ses corrections accompagnées des justificatifs *ad hoc* pour mettre mes erreurs en évidence. C'était le plus simple et j'aurais réglé mon dû.

Il est étrange qu'il ne l'ait pas fait (son silence obstiné est un aveu, qui ne dit mot consent, dit-on).

Au lieu de quoi, il a continué de m'adresser ses réclamations bourrées de chiffres erronés ou fantaisistes alors même qu'il avait en main les éléments qui lui prouvaient qu'il était en train de rédiger des faux. Pourquoi ?

Il veut que les choses restent embrouillées, toute clarification l'obligerait à admettre qu'il s'est mis en faute. Sans doute est-ce pour éviter cet écueil qu'il refuse de me communiquer les informations qu'il me doit et qui seraient utiles à ma compréhension des événements, ce qui est illégal.

Un individu qui établit des documents à partir de sommes inventées, erronées, déjà encaissées ou en attente de l'être, en vue de se faire payer des sommes qui ne lui sont pas dues, qu'est-il selon vous ?

2) **J'attends les récapitulatifs de l'exercice 2022/2023 concernant les charges qui n'ont toujours pas été régularisées** (accompagnés, éventuellement, des justificatifs des sommes qu'on me réclame, s'ils existent), **vous avez six mois de retard**. J'ajoute que votre agent aggrave son cas en me cachant les consommations qui sont les miennes en matière d'énergie, ce qu'il n'a pas le droit de faire. Décidément, il fait beaucoup d'efforts pour ne pas être "réglo".

Avec mes compliments.

Philippe C*

P. S. :

1) Ci-joint : Loyer de juin 2024, chèque 0000139, montant 236,29 € (la CAF vous versera 115 € d'APL).

2) Vous me devez 840€ au titre des charges 2022/2023 non régularisées.

Rappel : Les 1080€ d'avances sur charges que j'ai versées à ce jour correspondent à 21 mois de charges effectives (moyenne des 3 dernières années régularisées).

Philippe C

26000 Valence

62

M. M* c/o Agence AA Immo
150 rue Faventines
26000 Valence

Valence, le 06/07/2024

LRAR n° 1A 195 668 1825 7

Objet : conciliation.

Monsieur M*,

Si, au lieu de me voir opposer un silence obstiné (ce qui est déjà un accroc au contrat), j'avais obtenu des réponses sincères aux questions que je posais concernant les irrégularités répétées commises par votre mandataire, nous n'en serions pas là. Mettons les choses à plat.

1) Je ne contracte jamais avec les agences immobilières. À tort ou à raison, je tiens ce système pour pervers. C'est mon choix, c'est mon droit, nul ne peut me l'interdire. Voilà pourquoi, quand, en 2008, je me mets à la recherche d'un logement, je passe par des particuliers et que c'est avec une personne physique, vous, M. M*, que je conclus un contrat de location.

Fin 2019, vous remettez la gestion du bien que j'occupe à un mandataire (une agence immobilière), ce qui m'est indifférent, après tout, les rapports entre vous et votre coiffeur ne concernent que vous.

Le contrat que vous et moi avons cosigné n'est pas modifié, seul changement, les chèques, que je libelle toujours à votre ordre, ne sont plus envoyés chez vous, mais chez votre agent. Nous restons, vous mon propriétaire, moi votre locataire. En tant que boîte à lettre, l'Agence Immo n'est rien de plus qu'une courroie de transmission. De mon point de vue, elle n'est pas un interlocuteur, elle est votre porte-parole.

Donc, puisque je ne suis pas engagé à l'égard de votre gérant, les frais de son agence, ses procédures comptables, ses obligations réglementaires, les contraintes liées à son statut d'entité morale et cetera, je n'ai rien à voir avec tout cela, ni de près, ni de loin et il n'y a aucune raison pour que cela me crée des obligations que je n'ai pas choisies envers une personne physique ou morale à laquelle je ne suis pas lié.

Nul ne peut m'engager envers un tiers si je ne le souhaite pas (article 1102 du Code civil).

2) **Régularisations.** Votre gérant avait-il le droit de modifier unilatéralement, sans solliciter mon avis ni expliquer la raison pour laquelle il a procédé de la sorte, la situation que nous avons instauré vous et moi concernant la régularisation annuelle des charges et l'établissement des récapitulatifs ?

Jusqu'au jour où vous l'avez installé dans son emploi, les choses fonctionnaient comme suit : les charges étaient régularisées et les récapitulatifs établis en fin d'exercice (décembre en général). Exemples, pour l'exercice 2012/2013, je recevais les états en décembre 2013 et tout était réglé à ce moment-là. Pour 2013/2014, c'était arrangé en décembre 2014, ainsi de suite.

Dès le début, votre agent se met à agir de manière anarchique et dans une opacité (et une illégalité) totale.

- Charges 2018/2019 régularisées en octobre 2020 ;
- charges 2019/2020 régularisées en décembre 2020 (je n'ai jamais eu le récapitulatif) ;
- charges 2020/2021 régularisées en octobre 2023 (après plusieurs réclamations en recommandées) ;
- charges 2021/2022 régularisées en octobre 2023 (après plusieurs réclamations en recommandées).

En quoi peut-il s'autoriser à rompre avec ce que vous faisiez depuis 10 ans, à savoir régulariser les charges de l'exercice n/n+1 en décembre de n+1 en accompagnant le tout du récapitulatif correspondant ?

3) **Des avances sur charges.**

a.- Les avances sur charges qui accompagnent mon loyer, c'est à vous, M. M*, personne physique, que je les paie, et non à une agence à laquelle je ne suis pas lié. Aussi, lorsqu'à la fin d'un exercice, le montant des avances excèdent le coût réel engagé au titre des charges dudit exercice, aussitôt qu'il est constaté que la totalité des sommes versées n'ont pas été employées, le trop payé doit m'être restitué (c'est-à-dire tout de suite et non pas deux ans après). La place normale de cet argent destiné aux charges, et qui n'est pas utilisé, est dans ma poche où il doit revenir. Si on le retrouve dans les caisses de l'Agence Immo qui a préféré le conserver en oubliant de me signaler son existence, il y a détournement de son usage, et par suite abus de confiance, (ce n'est pas moi qui le dit, c'est la Loi. Voir l'article 314-1 du Code pénal).

b.– Montant annuel moyen des charges (3 dernières années régularisées) = **625,77€**, soit 52,15€/mois, calculé à partir des données suivantes : 2019/20 = 624,53€ ; 2020/21 = 654,71€ ; 2021/22 = 598,08€ ; 2022/23 = inconnu (pour être précis, c'est connu mais ça ne m'a pas été communiqué).

Abusant de sa connaissance de textes réglementaires qui sont pour moi hermétiques, votre mandataire a faussé le rapport de force contractuel, l'équilibre entre droits et obligations a été rompu. Et dans la logique de cette relation devenue inique, vous et votre agent ne daignez jamais répondre *sincèrement* à mes courriers (voir article 1137 du Code civil). Ainsi, quand je vous demande de réajuster le montant (fixé en 2008) des avances sur charges devenu excessif, je n'obtiens qu'un silence méprisant de votre part.

J'explique, plus loin, pourquoi je me suis cru autorisé à les réajuster en les ramenant d'abord à 40€ par mois (en septembre 2023) avant de suspendre leur abondement en mars 2024 puisque l'avance de 1080 € versée à ce moment-là couvrait 21 mois de charges effectives, (1080€ divisé par 52,15€).

Mais aujourd'hui, afin de bien mettre en relief la rupture d'égalité que votre agent a introduit dans le contrat qui me lie à vous, je vous règle, ce jour, ces sommes dont j'étais fondé à suspendre le paiement.

01/07/24. Loyer Juillet 2024

Provisions/Charges septembre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges octobre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges novembre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges décembre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges janvier 2024, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges décembre 2023, dû 70€, payé 40€, correction	30,00 €
Provisions/Charges Mars 2024	70,00 €
Provisions/Charges Avril 2024	70,00 €
Provisions/Charges Mai 2024	70,00 €
Provisions/Charges Juin 2024	70,00 €
juil. 24 Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
juil. 24 Avance/charges. (En attente de régularisation).	70,00 €
<u>APL juillet 2024 virée à M. M* à terme échu</u>	-115,00 €
À régler	766,29 €
Chèque CELDA n°0000140 du 06/07/24 (joint à la présente)	766,29 €
Nouveau solde en attendant les régularisations	0,00 €

Situation du compte de charges au 09/07/2024

Av/Charges 2022/23 non régularisées 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en cours 70€ x 11 =	-770,00 €
Solde juillet après encaissement du chq. 0000140	-1610,00 €

Voici la conséquence absurde de votre déloyauté. À ce jour, au titre des avances sur charges, vous avez perçu, **1610,00 €** dont on ignore à quoi vous les avez employés. Quand on sait que le coût annuel moyen des charges des trois derniers exercices régularisés a été de **624,53€**, il y a matière à s'interroger.

Vous auriez dû réajuster le montant des avances sur charges devenu inexplicablement excessif pour la raison qui suit. À la signature du contrat, en 2008, faute d'un équipement qui permettait d'individualiser les charges de chauffage, celles-ci étaient solidairement payées par l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Or, depuis, cet équipement a été installé sur les radiateurs de tous les appartements, de sorte que chacun peut désormais agir indépendamment sur sa consommation, ce qui explique, en ce qui me concerne, la baisse considérable de mes coûts de chauffage.

Pour mémoire. *Article 1171 du Code civil. « Dans un contrat d'adhésion, toute clause non négociable, déterminée à l'avance par une des parties, qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite ».*

Suite à votre refus, dicté par le lucre, de prendre en compte ma demande pourtant légitime de réajuster le montant des avances sur charges, j'étais donc autorisé à agir comme je l'ai fait

En 2008, je n'aurais jamais accepté de signer un contrat dont une clause m'obligeait à financer la trésorerie de gens avec lesquels je ne veux rien avoir à faire et envers qui rien ne m'engage.

Et je ne l'accepte pas davantage aujourd'hui, pas plus que je n'accepte que votre mandataire, dévoyant le contrat original en l'accommodant à sa sauce, me mette systématiquement devant le fait accompli, précisant que, lors de la signature, dans mon esprit, l'avance sur charges était un acompte à compléter, le cas échéant, lors de la régularisation en fin d'exercice. Son objet n'a jamais été de financer la trésorerie d'une boutique avec laquelle je n'ai rien à voir. L'esprit du contrat a été insidieusement détourné.

4) Ceci étant, malgré l'importante créance que j'ai sur vous, s'il s'avérait que je ne vous aie pas payé quelque frais assimilables à des charges récupérables parce que vous auriez oublié de me les réclamer, n'hésitez pas à m'adresser les documents qui les justifient et je les réglerai sur le champ (et non pas dans un ou deux ans comme le font certains escrocs), car mon but n'est pas de vous dépouiller.

Conclusion.

Cette histoire est minable et sordide. Avec son cortège d'ignominies, cupidité, mauvaise foi, vice, abus de pouvoir, on y voit la bêtise à l'œuvre. Elle n'hésite pas à plumer, en jouant de son ignorance, un pauvre type isolé, qui vit sous le seuil de pauvreté (ce que vous savez pertinemment puisque la CAF vous verse directement l'APL). Je ne retranche rien à ma LRAR n° 1A 195 668 1822 6 du 06/05/2024 et j'attends qu'il soit répondu point par point aux accusations qu'elle contient. La réalité des abus commis par votre mandataire est étayée par des preuves incontestables. Bien sûr, on peut toujours refuser de les voir et soutenir, en usant de cavillations, que le réel étant illégal, il a tort.

Du coup, le vrai coupable, c'est la victime !

Avec mes compliments.

Philippe C*

P.S. : Insécurité (ou indécence) énergétique. Sauf erreur, depuis le 1^{er} juillet 2007, un diagnostic énergétique doit être fourni lors de la location d'un logement. Vous ne m'avez jamais rien remis de tel.

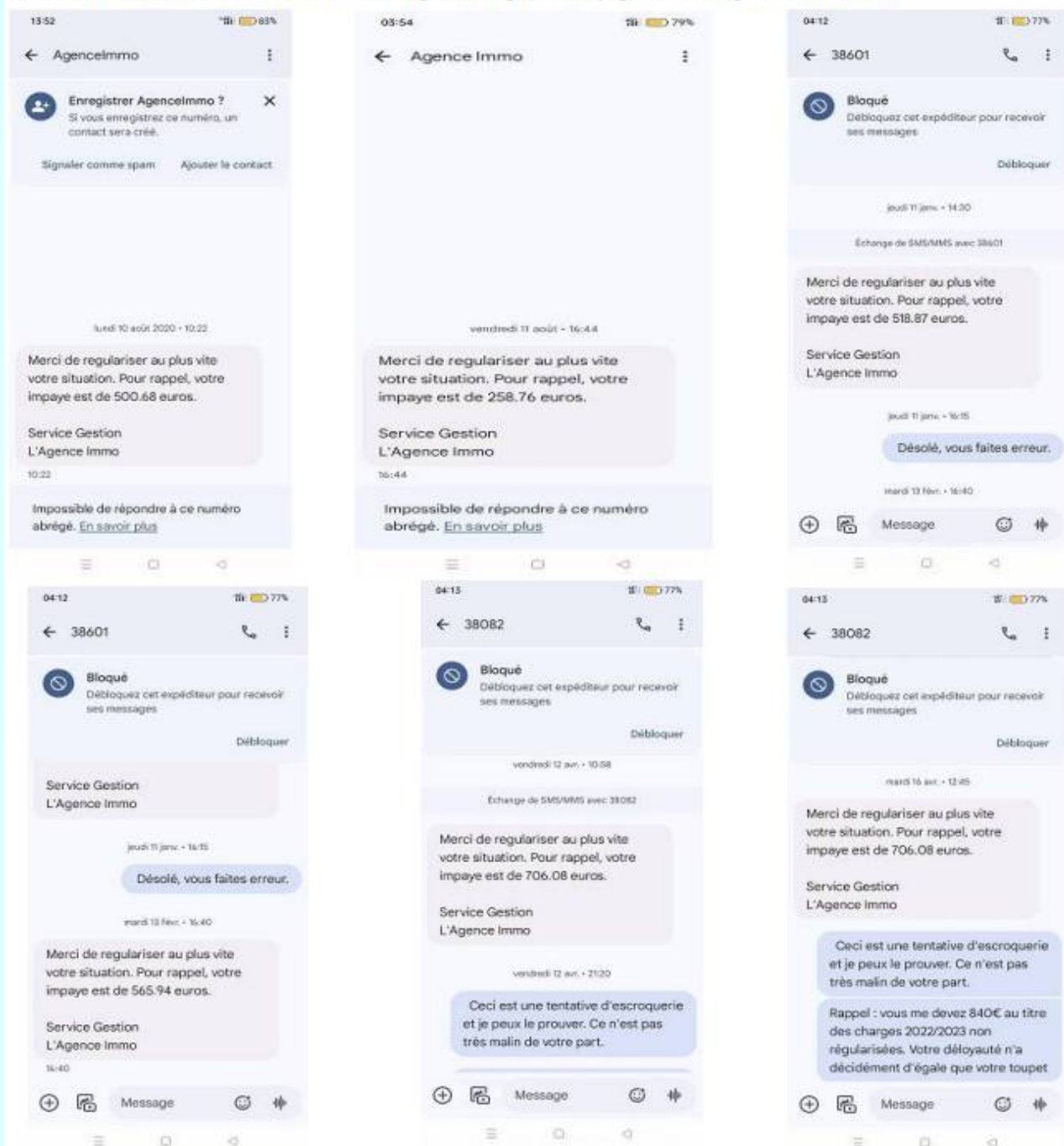
Comme je voudrais savoir pourquoi la température de mon appartement atteint parfois 40°C en été, et descend certains jours à 13 ou 14° (dans la cuisine) en hiver, je vous serais obligé de me communiquer un DPE du logement que j'occupe (et non pas celui de l'immeuble) pour le cas où ces variations de température seraient dues à la qualité énergétique déplorable du logement que vous me louez.

Pièce 63

En haut à gauche, 10/08/20, somme réclamée, 500,68€, aucune explication. En haut au centre, 11/08/2023, somme réclamée : 258,76€. Mon décompte du 11/08/2023 démontre le caractère dolosif de cette réclamation. En haut à droite, 11/01/24, somme réclamée : 518,87€. Mes décomptes du 06/12/2023 et du 07/01/2024 démontrent le caractère dolosif de cette réclamation.

En bas à gauche, 13/02/24, somme réclamée : 565,94€. Mon décompte du 13/02/2024 démontre le caractère dolosif de cette réclamation. En bas au centre, 12/04/24, somme réclamée : 706,08€. Les deux derniers, datés l'un, en bas au centre, du 12/04/2024, l'autre, en bas à droite, du 16/04/2024, se rapportent à la même situation de compte papier datée du 12/04/2024 et mes décomptes démontrent encore qu'il s'agit de créances fabriquées intentionnellement à partir de données erronées.

Ces SMS viennent conforter la thèse de la pression psychologique exercée par le mandataire.



TROUBLES NEUROLOGIQUES. Il sont sérieux (lésions cérébrales), d'où l'interdiction de conduire.



POLE CENTRE 3
PSYCHIATRIE GÉNÉRALE DE LA DROME

Monsieur [REDACTED] Philippe
[REDACTED]
26, rue [REDACTED]
26000 VALENCE

Secrétariat : 04.75.75.60.15
04.75.75.60.89
Fax : 04.75.75.60.07

Valence, le 12 juillet 2013

Praticiens hospitaliers :

Dr H. GODEFRA
(Médecin Ckg du pôle centre)
Dr H. MOULAMBEZ
Dr M. SAARI
Dr F. SELLIER
Dr K. SHELLOW
Dr M. SERVAL
Dr J.P. GRAND
Dr M. VANDER MEIRKEN
Dr D. VAQUETTE
(Médecin Ckg du pôle de
Pédopsychiatrie, Psychiatrie et
de Longue Durée)
Dr J.C. LAURENT

Praticien attaché associé :

M. P. FROUSINEM

Département de psychiatrie des personnes
du CH de Valence - CROIX-DE
CIVY / 24 rue de la Liberté 26000
26053 VALENCE Cedex 9
Tel : 04.75.75.60.09

Maison d'Accueil de Valence
79 Avenue de Châteauneuf
26000 VALENCE

CMF B. CATHÉLIE
19 place Arville-Ruffin
26000 VALENCE
Tel : 04.75.60.17.10
Fax : 04.75.60.50.00

CMF/CAPIF M. BARCELLO
Espace Médical
7 rue de la Liberté Premier
26000 CROIX-DE

CMF de DRE
Maison Revenir au CH de DRE
26150 DRE

Secrétariat Commun
Tel : 04.75.25.95.39
Fax : 04.75.25.95.40

PÔLE DE RÉADAPTATION
PROFILS MÉDICAL ET DE
LOGIQUE PSYCHIQUE

CH LE VALROMENT
Domaine des Robins - CP 16
26000 MONTLIVERT

Monsieur,

Au regard des résultats de l'IRM et de la symptomatologie clinique constatée, je porte à votre connaissance que vous n'êtes plus apte à la conduite de véhicules.

Bien cordialement,

Docteur [REDACTED]

CHOSIFICATION.

Un classique de la République des requins. Il est difficile de s'en prendre à une proie qui nous ressemble, alors on commence par la débarrasser de ses attributs humains. Une fois déshumanisée, quand on ne peut plus s'identifier à elle, on en fait son joujou, son sextoy, son objet, sa chose, son souffre-douleur et, en général, le bouc émissaire condamné à endosser les tares de la collectivité pour les payer à sa place.

Sur la nature de la relation contractuelle instaurée par le mandataire.

Les courriers que C*P* reçoit sont à l'en-tête de "L'Agence Immo". Pour la plupart ils ne sont pas signés et le nom de la personne qui les envoie n'est même pas mentionné. C'est du mépris.

Certains documents sont de véritables torchons. C'est irrespectueux.

Les prétendus impayés qu'envoie l'agent de M. M* sont des faux. Documents absurdes, incompréhensibles, truffés de chiffres inexacts, abscons, imaginaires (versements déjà effectués, voire encaissés ou dont est sûr le paiement, APL qu'on "oublie" de déduire, sans parler des frais sans objet insidieusement glissés çà et là).

Vraiment ? Il oublie de les déduire ? Une fois à la rigueur, deux, je ne dis pas, mais dix-sept fois, ça ne peut être un hasard. Aurait-on procédé de la même façon si, plutôt qu'un type falot, C*P* avait été un quelconque hiérarque ? Non ! Mais on le considère si peu qu'on s'autorise avec lui ce qu'on ne se permettrait pas avec d'autres. On peut lui pourrir la vie parce qu'il n'est rien. Au faux et à l'usage de faux s'ajoutent des provocations caractéristiques de la relation toxique en raison de leur répétition (ce que corroborent les SMS).

Du reste, pourquoi envoyer des documents totalement illisibles à une personne isolée, fragile, qui ne sait pas se défendre et dont on présume qu'elle ne connaît rien à la comptabilité ? Un député, un policier, un ingénieur auraient-ils reçu les mêmes ? Une fois, c'est possible, par accident. Quand cela se reproduit systématiquement (17 décomptes, autant de faux, sans compter les SMS,) on ne peut plus plaider l'accident, l'intention perverse est établie.

Et en 2019 (voir chronologie : 20/11/2019), quand cette agence que C*P* ne connaît ni d'Ève ni d'Adam (M. M* ne lui en a pas parlé,) débarque en lui assénant péremptoirement : "à partir d'aujourd'hui, tu verses les loyers sur mon compte. RIB joint". Il faudrait la croire sur parole ? Se serait-elle conduite de même avec une personne honorablement connue ?

Racket, escroquerie, méthodes mafieuses, communication vicieuse, grossièreté, attitude délibérément insultante à l'égard d'un être d'essence inférieure (un type qui n'est rien, autant dire un sous-homme), aurait-on agi de la sorte avec un banquier, un DRH, un proviseur ?

Et les régularisations de charges que C*P* doit réclamer systématiquement pour les obtenir. En cinq ans, pas une seule fois le mandataire n'a daigné se plier à ce qui est pourtant une obligation légale (23), ce qu'il sait parfaitement, sous-entendu : "avec toi, je peux me le permettre, c'est pas grave", si ce n'est pas intentionnel, qu'est-ce donc ?

Et les détournements de fonds (somme dissimulées et qu'on a "oublié" de restituer. S'y seraient-ils livrés avec un universitaire, un avocat, un diplomate ? (Sommes modiques, peut-être, ce qui n'enlève rien au caractère délictueux du procédé.)

Et les courriers auxquels il ne répond jamais (24), violant encore ses obligations contractuelles de loyauté, se le permettrait-il avec un "gros bonnet" ?

C*P* reçoit comme une gifle la lettre envoyée par l'agence le 12/10/2023, **Pièce 42a** p. 55. Au sujet des sommes qu'elle réclame à répétition alors qu'elles ne lui sont pas dues ? Rien ! Sur les détournements ? Rien ! À l'en croire, elle exercerait dans les règles. Les décomptes ostensiblement maquillés ou falsifiés ? Ils n'existent pas ! Elle nie catégoriquement toute faute, tout méfait, toute intention malveillante (25). Les preuves, les décomptes, les démonstrations seraient des illusions sorties de l'esprit malade de C*P*. Elle nie la réalité de ce que tout le monde peut voir, elle, moi, n'importe qui, c'est l'injonction paradoxale, on sait que c'est vrai, mais on soutient le contraire face à un quidam en situation de faiblesse dont on veut briser la volonté.

On a beau nier l'indéniable, les preuves, les décomptes, les démonstrations, reste qu'ils sont là. Celui qui

viole ses engagements contractuels est un parjure, il n'a ni honneur ni parole, et ne peuvent le croire que ceux qui lui ressemblent. En outre, s'il s'en prend à des personnes vulnérables, c'est un pervers.

À en croire violeurs, vicieux, tortionnaires, harceleurs (26), etc. (27), ce serait eux, les vraies victimes. Eux qui seraient honteusement calomniés : "Il ne s'est rien passé, cette personne invente ses plaintes".

Pour eux, il n'y a rien de mal à se moquer d'un être qui ne sait pas se défendre, qui ne compte pas, qui n'est rien et à l'acculer au désespoir. Après tout, on fait tous pareil, non ? Il n'est pas interdit de s'amuser (28).

Lorsque on parcourt le présent récit, confronté aux agissements de l'Agence Immo, la première réflexion qui vient à l'esprit est celle-ci : "Tout ceci n'a ni queue ni tête, ça ne peut pas être réel (29)."

Oui mais voilà, il y a les faits, il y a les preuves, il y a les démonstration, toutes choses parfaitement irréfutables en même temps que visibles par tous.

La psychopathologie a précisément décrit les mécanismes de la relation perverse.

Ayant conservé les notes d'un ouvrage de M.-F. Hirigoyen, lu voici une vingtaine d'années, "Malaise dans le travail", je vous les livre en vrac.

Le harcèlement moral est une violence à petites touches, qui ne se repère pas, mais qui est pourtant très destructrice. Chaque attaque prise séparément n'est pas vraiment grave, c'est l'effet cumulatif des microtraumatismes fréquents et répétés qui constitue l'agression. Ce phénomène, au départ, est proche du sentiment d'insécurité dans les quartiers, décrit sous le terme d'incivilités.

Le but est de déstabiliser l'autre afin de ne plus avoir en face de soi un interlocuteur capable de répondre, d'ôter toute confiance en soi à la personne visée, afin de mieux la soumettre. Les procédés de harcèlement moral, fondés sur une communication perverse, ont pour premier objectif d'ôter toute confiance en soi à la personne visée, afin de mieux la soumettre.

L'auteur de l'acte pervers est dans le déni de son agression : "Il ne s'est rien passé, cette personne invente ses plaintes", ou il refuse d'en porter la responsabilité, accusant sa proie d'être caractérielle, hystérique, mythomane. Même lorsqu'il est démasqué, il trouve moyen de se justifier. On sort de toute logique de bon sens, il est impossible de comprendre les raisons de ses conduites, ce qui amène la victime à douter de sa santé mentale. On lui dit qu'elle est folle et, comme elle ne trouve pas d'explication à ce qu'elle subit, elle finit par le croire (fusion cognitive). C'est une façon de rendre l'autre fou.

Dans les procédés pervers, la violence commence par le déni de l'existence même de l'autre, qui n'est pas un interlocuteur et dont le ressenti nous importe peu.

Un harcèlement extrêmement destructeur peut se mettre en place sans qu'il y ait au départ d'intention malveillante.

Oui, mais comme il est jubilatoire de pouvoir, sans risque, faire joujou avec un individu qui n'est rien, ou pas grand-chose, et qui ne sait pas se défendre (comble de la jouissance), on finit par s'y habituer et à aimer ça.

Enfin :

Le cynisme, le mensonge et le non-respect de la parole donnée deviennent monnaie courante. Entre le mensonge et la langue de bois, personne ne peut plus avoir confiance. On finit par considérer comme normaux les abus de pouvoir, les manipulations, la corruption, les dérives mafieuses.

Quand C*P* narre ses méchefs à des personnes en situation d'autorité, elles ne comprennent pas ce qu'il veut. ("On ne vous a pas baisé, on vous a juste forcé à être aimé, ça part d'un bon sentiment, je ne vois pas où est votre problème !")

Les pervers, naturellement lâches, s'en prennent exclusivement à des êtres qui ne savent pas se défendre. Que veut dire exactement "qui ne savent pas se défendre" ? Tout simplement qu'ils sont incapables de construire une stratégie de riposte efficace, c'est-à-dire adaptée, pour l'opposer à l'agression dont ils font l'objet. L'Agence Immo s'en serait-elle pris à C*P* s'il avait été un type à la redresse, du genre de ceux avec qui il est dangereux de jouer à ce petit jeu-là ?

M.-F. Hirigoyen ajoute ceci : "Il n'est pas facile pour une personne isolée de se défendre. Le harcèlement moral est une pathologie de la solitude", or, C*P* a 71 ans, il vit sans soutien, isolé, et il souffre de

troubles neurologiques invalidants.

Il a cherché conseil et réconfort ici et là. Laissez-moi vous relater son expérience.

La scélératesse de l'Agence Immo ne prête pas à discussion. C'est embrouille sur embrouille, tentatives multiples d'escroquerie (avec menaces en une occasion), manipulation de données comptables (faux et usage de faux), détournement de fonds, fautes intentionnelles dans l'exécution du contrat, déloyauté, tout cela sur fonds de relation toxique, injonctions paradoxales, dissimulation, réticences, mensonge, parjure, déni, désinformation. L'ensemble se répétant encore et encore, et cela fait cinq ans que C*P* doit subir ce régime.

Mais, interrogés, les uns et les autres, (toutes gens en position d'autorité,) lui répondent qu'il est fou (5), qu'il ne sait pas ce qu'il dit. Il n'y a rien, on ne voit pas où est son problème. Et on lui agite sous le nez l'arme fatale du recours abusif "à accuser sans preuves, on risque gros !"

Il s'étonne. En effet, tout concourt à établir la culpabilité de l'Agence Immo les preuves, les démonstrations, les faits, il n'est que de consulter la "Chronologie" et "Les pièces". Les actes qui lui sont reprochés n'ont rien d'imaginaire.

"Mais les preuves", objecte-t-il. "Quelles preuves ? C'est la justice qui décide si ce sont des preuves".

Et comme elle a décidé que les preuves n'étaient pas des preuves, ça règle la question.

"Mais les démonstrations ?" Insiste-t-il. "Elles ne nous intéressent pas". Soit !

"Mais les faits, ils sont réels, eux !" Réponse péremptoire : "Eh bien ! La réalité se trompe, voilà tout."

Donc C*P* se fait dépouiller et toutes ces personnes honorables, ô combien, lui expliquent que, quand on ne sait pas se défendre et qu'on est coupable d'être faible, ce n'est pas la faute du premier agresseur venu et qu'il est ignoble de vouloir en tenir ce dernier pour responsable, (ce pour quoi on peut être poursuivi).

Ce naïf a cru qu'il pouvait se faire défendre par des requins contre d'autres requins. C'est con un colin !

Quand un laissé-pour-compte, un paria, un exclu, un faible, en butte à la bêtise humaine, cherche un secours, neuf fois sur dix, il trouve porte close. Comment pourrait-il se plaindre de la perversité de salopards à des personnes qui sont comme eux ? Le magistrat classe sans suite (ou vous déboute), l'avocat, le médiateur ne voient pas où est le problème (et pour cause), et son malheur divertit le vulgaire qui en fait sa tête de turc.

À la sortie, on se retrouve avec des personnes fragiles poussées au désespoir, des pauvres types déboussolés qui se mettent à tirer sur tout ce qui bouge ou des collégiens qui se suicident (il y a des morts qui ne comptent pas, celle des choses, ou des "chosifiés", par exemple).

Et, candidement, nos bons ariens méritants se la jouent Ponce Pilate (rapport à l'ablutiomanie). Quand on n'a pas de conscience, l'avantage est qu'elle ne nous pose pas de problème. (Bien sûr, ça rend con, mais on ne peut pas tout avoir).

On a bel et bien fini par considérer comme normaux les abus de pouvoir, les manipulations, la corruption, les dérives mafieuses. Ils sont entrés dans les mœurs. (Enfin, surtout quand c'est un méritant qui les exerce sur un faible, l'inverse étant sévèrement puni.)

Curieusement, les pervers trouvent plus facilement des défenseurs que leurs victimes.

Notes tirée du livre de C. Dejours "Souffrance en France" (au sujet de l'absence de conscience) :

"Par "banalité du mal", Hannah Arendt entendait l'absence, la suspension ou l'effacement de la faculté de penser qui peuvent accompagner les actes de barbarie ou, plus généralement, l'exercice du mal.

La zone du monde qui est déniée par le sujet, et où la faculté de penser est suspendue, est, par compensation, occupée par le recours aux stéréotypes. A la place de la pensée personnelle, le sujet reprend un ensemble de formules toutes faites, qui lui sont données de l'extérieur; par l'opinion dominante, par les propos de "café du commerce". Dans cette zone, il y a suspension de la faculté de juger."

Pour agir, la bêtise n'a pas besoin d'une raison dont, par définition, elle est dépourvue, sinon elle ne serait pas bête. Elle paraît inexplicable et insensée précisément parce qu'elle est son propre moteur. Mais des sujets décervelés car privés de conscience peuvent-ils le savoir ? Logiquement, ils concluent : "Tout ceci n'a ni queue ni tête, ça ne peut pas exister." C*P* ne serait qu'un affabulateur qui cherche à se faire

plaindre (2).

Si on laisse de côté le réflexe dénégatoire des méritants face aux souffrances subies par ceux qu'ils tiennent pour des minables, une partie de la question reste en suspens.

En France, il est aussi difficile de poursuivre une agence immobilière qu'un violeur, pourquoi ? Interrogée sur la question, entre autres réponses fournies par une IA, je retiens celles-ci qui rejoignent les observations de C*P* :

* Asymétrie d'information : Les agents immobiliers ont souvent une connaissance approfondie du marché immobilier et des procédures légales, ce que les particuliers n'ont généralement pas. Cela peut donner aux agents un avantage injuste dans les litiges. (Rappel : C'est injuste, mais c'est la loi ! Au demeurant, le but de la Justice n'a jamais été d'être juste.)

En position de force, les acteurs de l'immobilier (30) ne craignent pas d'abuser (31) de la situation en profitant du flou juridique (on le jurerait intentionnel tellement il est flou) qui régit leur secteur, encouragés en cela par les bons aryens (les méritants) de la démocratie des requins (voir "Malheur aux faibles" p. 5) dont il est notoire qu'ils sont pathologiquement *péniaphobes* (33) et qu'ils détestent les créatures qui ont la lâcheté d'être faibles (leur dialectique leur ressemble, elle est simplette).

* Coûts élevés : Les frais juridiques peuvent être élevés, ce qui peut dissuader les particuliers de poursuivre une agence immobilière, même s'ils ont de solides arguments.

* Délais : Les litiges immobiliers peuvent prendre des années à se régler, ce qui peut être financièrement et nerveusement épuisant pour les particuliers (34).

Surtout pour les particuliers à faible revenu. On fait traîner, on va d'instance en instance, on les écœure jusqu'au renoncement. Cette technique à l'efficacité éprouvée a la faveur de la mafia des grands charognards qui en usent et en abusent (cette pauvre IA n'a pas l'air au courant au sujet des mafias).

L'objectif de ces quelques pages est de montrer que pour avoir des droits, en Gaule, il faut avoir les moyens de se les payer et qu'il ne fait pas bon vivre dans la démocratie des loups quand on est un agneau.

À son grand regret, C*P* appartient à cette dernière espèce. Traité avec mépris (ils l'estiment trop insignifiant pour discuter avec lui) par les quidams de l'Agence Immo et par ceux-là mêmes auprès de qui il cherche conseil, ses misères ne rencontrent qu'indifférence. Tolérant mal que des canailles le détournent en profitant pour ce faire des dispositions d'une loi (celle des requins) pour qui l'injustice est légale (sauf quand elle s'attaque aux forts), il me confie le soin de relater ses déboires. "Flingue-les avec des mots, ce sera toujours mieux que de ne rien faire", m'a-t-il dit.

Je terminerai ce chapitre sur un constat qu'il est difficile de ne pas partager.

"De notre point de vue, le processus de mobilisation de masse dans la collaboration à l'injustice et à la souffrance infligées à autrui, dans notre société, est le même que celui qui a permis la mobilisation du peuple allemand dans le nazisme." (Christophe Dejours, "Souffrance en France.")



L'ESSENCE DU VICE.

Nous avons vu que les agissements de l'Agence Immo semblent tellement absurdes qu'on a du mal à admettre que des gens puissent être assez bêtes pour s'y livrer. Hélas ! Ils le font. Ce n'est pas moi qui le dit, ce sont leurs propres actes qui nous le démontrent.

Pourquoi ce mode vicieux sur lequel ils fonctionnent ne nous choque-t-il pas ? Simplement parce que, tous, nous sommes programmés sur ce même modèle. Il nous paraît banal. On a fini par considérer comme normaux les abus de pouvoir, les manipulations, la corruption, les dérives mafieuses. Ils sont entrés dans nos mœurs.

Sur le caractère délétère de la manipulation, extraits de notes de lectures (35).

Les utilisations perverses de langage qui feignent la communication sans jamais y entrer ont ceci en commun qu'elles jouent sur la duplicité du sens, qu'elles provoquent la dissociation psychique, qu'elles sapent et inhibent la volonté, qu'elles altèrent la conscience. Toutes jouent sur le déni.

*Chez un enfant ou un adulte fragilisé soumis à des injonctions paradoxales répétées, c'est-à-dire lorsque l'injonction contient une proposition dont la fausseté est avérée, des troubles apparaissent pouvant aller jusqu'à la psychose. À ce sujet, on parle de décompensation psychopathologique, c'est-à-dire d'une rupture de l'équilibre psychique pouvant se manifester par l'écllosion d'une maladie mentale (or C*P* souffre déjà de troubles neurologiques invalidants).*

Exemple. Nous avons vu que l'Agence Immo recourt systématiquement au double langage, à l'injonction paradoxale, à la dissimulation, à la réticence, au mensonge, au déni, à la désinformation.

1er temps, "double langage". Elle réclame à C*P* des sommes qu'il ne lui doit pas, "je veux que tu me paies telle somme. En même temps, je sais que tu ne me la dois pas et je sais que tu le sais et que ça te gonfle, c'est précisément pour ça que je le fais", car en réalité, c'est totalement absurde. Un bel échantillon de perversité.

2ième temps, "injonction paradoxale". Elle lui reproche une faute qu'il n'a pas commise. "Ah ! Mais tu es un mauvais payeur, tu ne t'es pas acquitté de la somme de tant d'euros que je te demandais. Paie ou je t'envoie les huissiers !" Si la somme n'est pas due, C*P* ne commet pas de faute en s'abstenant de la régler, (la faute aurait été de payer). Ainsi se voit-il menacer des huissiers parce qu'il n'a pas commis de faute. Ce qu'il ne peut éviter qu'en se trompant ou en acceptant d'être trompé. Le machiavélisme de ces gens est renversant.

3ième temps, le déni. L'Agence ose dire qu'elle n'a rien fait de tout ce qui est détaillé dans la présente narration. "Je sais que je te mens, mais tu es tellement insignifiant que je ne cours aucun risque en te faisant péter les plombs. Personne ne va t'écouter, qui se soucie de toi ?" Elle sait ce qu'elle fait, et elle a raison. Le pervers a besoin de la cécité plus ou moins volontaire de témoins dont la passivité renforce l'efficacité de ses manœuvres (s'ils ne réagissent pas, c'est donc qu'il ne se passe rien).

La négation de la personne et la destruction de son identité ressortissent du lavage de cerveau. En ôtant son sens au langage ou en l'adultérant, tous les processus d'éducation d'un sujet ciblé s'en trouvent affectés, il est en quelque sorte déprogrammé. On brouille sa perception en faussant son jugement, substituant à une communication saine une rhétorique où l'esprit perd ses repères puisque ceux-ci sont liés à des mots dont le sens est dilué, car sans référent identifiable, ou dont le référent est inexistant.

Qu'y a-t-il d'étonnant à ce qu'un pareil environnement suscite des fous ? On y tient la gentillesse pour faiblesse, l'honnêteté pour naïveté, celui qui dit la vérité est une balance, ne pas hurler avec les loups c'est être un lâche. On méprise le sous-fifre et la victime, ils ont systématiquement tort, on n'entend pas les sans voix, on ne les écoute pas, on les piétine, on les broie, on les stigmatise, on les réifie, par le truchement de décerveleurs dûment programmés pour le faire honnêtement, ou, du moins, proprement. (Nous faisons tous pareil, nous sommes dressés pour ça).

Ce petit jeu de l'Agence est sans fin, il fonctionne en boucle. La LRAR du 06/05/2024 le suspendra provisoirement. En vue de régler la question, C*P* monte un dossier juridique. Bien que sans illusion (mais il veut montrer qu'il reste dans la légalité), il se met en quête d'un conseil.

Schéma de l'entretien type. C*P* : "J'ai des troubles neurologiques graves qui m'interdisent, entre autres

difficultés majeures, d'exprimer clairement mes idées, j'ai donc pris le parti de tout coucher par écrit". L'interlocuteur : *"Exposez-moi verbalement votre problème"* (être normal c'est être con). Bien sûr, C*P* s'emmêle les pinceaux et l'autre ne comprend rien. *"Votre plainte est sans objet !"* Croyez-vous qu'il jetterait ne serait-ce qu'un coup d'œil sur les documents laborieusement réunis par le plaignant ? Non ! Il n'a pas le temps à perdre (surtout avec un individu qui n'est rien). L'Agence ne s'était pas trompée, C*P* et son histoire sont trop insignifiants pour qu'on s'intéresse à eux.

Et cette obstination à vouloir ne rien voir des "experts" consultés, que cache-t-elle ? Crainte ? Collusion ? Indifférence ? Médiocrité ? Il faut les entendre, les âneries que C*P* à dû encaisser, il exagère à peine, lorsqu'il ironise (16). Certains n'ont pas craint de lui mentir sur des points dont ils présumaient qu'ils lui étaient étrangers.

Et puis les requins ont le gène mafieux, ils ne désavouent pas facilement l'un des leurs, ça ne se fait pas chez eux, en tout cas pas pour sauver la peau d'un *minus habens* qu'ils considèrent comme une proie naturelle (pour leur justice la faiblesse est criminelle, faut-il le rappeler ?)

Il finit par se lasser de s'entendre dire n'importe quoi, que les preuves ne sont pas des preuves, que les démonstrations on s'en fout, que la réalité se trompe. En juin 2024, la volonté d'un contradicteur visiblement plus préoccupé de préserver la réputation de l'Agence Immo que de s'intéresser aux saletés auxquelles elle se livre met C*P* hors de lui.

"Si on pouvait discuter avec la bêtise, elle ne serait pas bête. Le seul moyen de la combattre efficacement, c'est d'être encore plus bête qu'elle."

Chez les loups, quand on est un agneau et qu'on veut la justice il faut s'en charger soi-même.

—

POSTFACE.

Le dossier lui-même s'achève sur ce courrier du 06/07/2024. Rien n'est réglé. L'Agence Immo persiste à traiter C*P* comme sa chose et à le rançonner à sa guise. Elle agit exactement comme si elle avait le droit (sic) de se mettre dans l'illégalité, et d'après ce que l'on a vu, ce pourrait bien être le cas.

En février 2025, l'Agence Immo n'a toujours pas communiqué le montant des charges de l'exercice 2022/23 (ce qu'elle aurait dû le faire en décembre 2023) ni, bien sûr, produit le récapitulatif, idem pour 2023/24. En septembre 2024, au titre des avances sur charges, elle devait 1680 euros à C*P* (au titre des avances non justifiées), ce qui équivaut à 32 mois de charges (moyenne des 3 dernières années connues). Et ça ne choque personne, en tout cas pas ceux que C*P* a rencontrés (36). En retardant les régularisation parfois jusqu'à deux ans, et en encaissant des avances supérieures de 40 % au coût réel des charges, *elle contraint C*P* à lui accorder un crédit permanent (gratuit) de 1000 à 2000 euros* selon les périodes, une combine assimilable à du racket, lequel s'exerce, notons-le sur quelqu'un qui vit sous le seuil de pauvreté.

On ne sait pas très bien à quoi joue l'Agence Immo, ses méthodes de gestion indubitablement toxiques relèvent de la perversité pure et simple, elle recourt à une violence psychologique bénigne en apparence mais aux effets dévastateurs, des pratiques à ce point banalisées dans nos cités modernes que chacun les trouvent naturelles, au point que nul ne s'en offusque plus, sauf de loin en loin, lorsqu'elles débouchent sur le suicide d'un gosse.

Et on ne comprend pas très bien non plus pourquoi C*P* n'a pas trouvé de réponses claires à ses questions auprès des quelques praticiens qu'il a consultés. Ils se sont échiné à minimiser la gravité des abus commis par le mandataire (allant jusqu'à les nier) pour finalement conclure qu'il n'y avait rien dans le dossier qui posât problème.

Excusez du peu : Détournement de fonds, faux et usage de faux, escroquerie, abus de confiance, gestion déloyale, comportements hostiles assimilables à du harcèlement, fautes intentionnelles dans la réalisation du contrat (un contrat qu'il a détourné et réinterprété à son avantage en le déséquilibrant), dissimulation d'informations essentielles, refus de répondre aux questions, etc.,

Malgré tout, à entendre ces braves gens, ce serait à C*P* de s'expliquer.

Messieurs les Anglais, tirez les premiers !

C'est l'Agence Immo qui s'est impatronisée dans un contrat auquel elle était étrangère et qu'elle a dévoyé, en dénaturant complètement l'esprit qui était le sien mais le coupable serait C*P* parce qu'il ne sait pas se défendre, comme si les personnes pouvaient faire exprès de se faire violer. L'ignominie des requins n'a décidément pas de limites.

Dans ces conditions, pourquoi les prédateurs se gêneraient-ils si la loi leur permet d'abuser sans risques de personnes qui ne savent pas se défendre ?

En résumé, la loi c'est la loi, sauf quand on n'a pas les moyens de se payer des droits.

Celui ou celle qui n'a pas de voix, faute d'être influent, d'avoir des relations ou l'oreille des médias, qui est faible, sans-le-sou, celui qui ne sait pas se défendre ou ne le peut pas, qui vit isolé, sans personne sur qui pouvoir compter, qui n'a pas de relations, de réseau, de lobby pour l'épauler. Celui ou celle qui se fait opprimer, qui est le joujou du plus fort, du plus vicieux, du plus honorable, ou sa proie, une victime que nul ne veut entendre, un sous-homme qui ne compte pas, parce que c'est ainsi que fonctionne la démocratie des requins ; quand il, ou elle, se voit livré pieds et poings liés entre les mains d'une bande de cyborgs *pseudencéphales* capables de vous suicider un humain, et même plusieurs, sans le faire exprès, comment fait-il, ou elle, si le bon peuple, les médias, l'opinion, l'institution, nos élus, les conseils qu'il, ou elle consulte, feignent ne pas vouloir croire ce qu'ils ont pourtant sous les yeux, parce qu'ils n'entendent pas perdre un temps qui leur est précieux pour défendre ce, ou cette, minable spolié d'une poignée de picaillons dans une affaire qui ne leur apportera rien en risquant, au surplus de devoir s'attaquer à des requins tout aussi respectables qu'eux, en même temps qu'il sont leurs potes, par surcroît ?

Comble de l'obscénité, en portant plainte, il, ou elle, s'expose à se voir taxer de mythomanie, poursuivi

pour dénonciation calomnieuse, risque d'autant plus grand que l'agresseur a des moyens, un pouvoir, une autorité, que sa victime ne possède pas. Au mieux ce, ou cette, dernière, sera-t-il, ou elle, débouté (avec menace des foudres judiciaires s'il, ou elle, s'obstinait dans ses accusations).

Je ne peux pas empêcher certains lecteurs de penser que décidément, cette Agence est une boîte à ordures, mais j'attire leur attention sur un point. À l'image de tous les pervers, violeurs, harceleurs, spoliateurs, si elle peut s'adonner tranquillement à ses petites saletés, c'est parce qu'il y a autour d'elle tout un tas de "braves gens" qui, la voyant faire, considèrent que ce n'est pas grave. Après tout, elle ne fait que s'en prendre à des gueux qui ne comptent pas. Ainsi l'impunité lui est-elle assurée, ce qui l'encourage à continuer.

Pour revenir à notre sujet, le système instauré par le mandataire n'a plus qu'un très lointain rapport avec le contrat de location que C*P* a signé en 2008 avec M. M*. Quoi, objectera-t-on, ces "braves gens" que sont les juristes ne l'auraient pas vu ? Vous n'y êtes pas, en réalité, c'est normal à leurs yeux.

L'idéal politique des requins, c'est Sparte. Et malgré qu'ils s'autoproclament démocrates, ils vivent, en réalité, selon les règles d'un système qui se nomme *timocratie*. C'est un régime de type apartheid organisé autour de la *péniaphobie*. Proprement, la *péniaphobie* est la détestation de la pauvreté. Dans un sens plus large, outre les pauvres, le *péniaphobe* ostracise les faibles, les invalides, les dysgénètes, tous ceux qui ne répondent pas à ses canons en termes d'efficacité, d'esthétique, d'us ou de mœurs. Il est aisé de reconnaître un *timocrate*. Pour lui, si on n'est pas un méritant, on n'est rien. Avec ça, il aime le fric, le clinquant, le pouvoir (ou l'illusion d'en avoir) et passe son temps à courir après la renommée.

Quand un loqueteux vient crever sur son paillason, c'est son paillason qu'il plaint. Dans l'ordre des valeurs, la *timocratie* se situe à peu près dans les mêmes eaux que le fascisme avec lequel elle a beaucoup en commun. Pour dire que les "braves gens" se foutent pas mal que C*P* et ses semblables soient "*hilotisés*", ils estiment qu'il n'y a rien de scandaleux à les priver de leurs droits les plus élémentaires, puisqu'ils ne les méritent pas.

Nous l'avons vu, chez les requins, qui sont plus bêtes que méchants, ce n'est pas compliqué, le gros bouffe le petit, point. Et ils ne comprennent pas pourquoi les victimes se plaignent.

Il faut s'attendre à tout (et surtout à n'importe quoi) de leur part. Pris la main dans le sac, preuves, photos, témoins à l'appui (comme ici l'Agence Immo), ils jurent leurs grands dieux qu'ils n'ont rien à se reprocher, que c'est le sac qui les a agressés. En plus d'être lâches, les pervers (violeurs, racketteurs, harceleurs) sont stupides. Ils n'ont pas d'honneur, pas de conscience, pas de parole.

À les en croire (courrier du 12/10/2023), ils sont intègres et dignes de foi. Logique un peu bête car chacun sait que toutes les ordures le sont avant de se faire pincer, n'est-ce pas ?

Et ne comptez pas sur leurs copains ou leurs pairs pour les accabler. Dans la mafia, à Valence sur Rhône comme ailleurs, "*on ne touche pas à la famiglia*", on préfère culpabiliser les victimes, c'est moins risqué. Les requins préféreront toujours croire sur parole un parjure qui leur ressemble que perdre leur temps avec les preuves irréfragables réunies par un minus qu'ils tiennent pour quantité négligeable. Et plutôt que d'admettre qu'ils ont tort ils iront jusqu'à soutenir avec le plus grand sérieux que c'est le réel qui se trompe (l'absence de conscience rend con, mais est-ce leur faute si la nature les a ainsi faits ?)

Dans "chosification", nous avons vu que "*le cynisme, le mensonge et le non-respect de la parole donnée deviennent monnaie courante. Entre le mensonge et la langue de bois, personne ne peut plus avoir confiance. On finit par considérer comme normaux les abus de pouvoir, les manipulations, la corruption, les dérives mafieuses*", rien n'est plus vrai. Avec cette affaire, on est en plein dedans.

Combien de personnes sont-elles détruites, ou se suicident-elles (et parmi elles des enfants), pour avoir eu le malheur de rencontrer cette sorte de gens qui trouvent normales des dérives qui devraient les choquer ?

Rien qu'en Gaule, il s'en compte des centaines chaque année, des milliers, peut-être (37).

"*Un effet secondaire tragique de notre humanité, nous disent les requins, mais en même temps, la plupart sont des êtres qui coûtent cher à la collectivité (38), leur disparition est donc un mal pour un bien*".

Comme quoi leur "démocratie" a du bon.



Chez les abrutis, il n'y a pas de pouvoir sans pouvoir d'abuser, sinon à quoi servirait-il d'avoir du pouvoir, n'est-ce pas ? Or, abuser, c'est violer.

Après tout, dans un pays de tradition où le viol est un sport national, il est de bon ton d'abuser. Finalement, l'Agence Immo ne fait rien que chacun ne fasse, elle abuse. On est gaulois ou on ne l'est pas.

La bestialité n'est jamais très loin quand la bêtise fait la loi, la bêtise n'étant, au fond, que de la bestialité au repos.

NOTES.

(1) Rappel : dans la démocratie des requins, les lois sont faites pour protéger les requins (et non leurs victimes). Chez eux, tenus pour des vertus, le vice et la violence sont, par le fait, légaux, en revanche, étant une tare, la faiblesse est criminelle. C'est pourquoi les squales tiennent généralement pour responsables de ce qui leur arrive celles et ceux qui osent se faire violer, plumer, bouffer, brutaliser par d'innocents requins. Ainsi, quand notre pauvre vieux, croyant qu'il a des droits, va quérir du conseil auprès des uns et des autres pour les faire valoir, apprend-il qu'il a tort de se plaindre parce que c'est lui le vrai coupable de ce qui lui arrive en raison de ce qu'il est criminel d'être une victime (la loi c'est la loi, surtout quand ceux qui la font se sont donné le pouvoir de lui faire dire tout ou son contraire selon que ça les arrange, comme c'est le cas ici).

(2) Sans se donner la peine ne serait-ce que de jeter un coup d'œil au dossier de C*P*, les personnes qu'il a consultées ont, soit nié sans vergogne la réalité des faits qu'il leur rapportait, soit minimisé leur gravité, soit contesté qu'elles aient un caractère délictueux. Quels que soient ses titres, son office, ses qualités, celui qui dénigre une victime sans défense pour préserver "l'honneur" du porc qui l'a agressée, est comme ce dernier un porc. Or, les porcs, mafieux par nature, en plus d'avoir l'esprit de corps, méprisent par dessus tout celui qui n'est rien. Quand ce dernier s'attaque à l'un d'entre eux, ils le détruisent sans autre forme de procès. Dans leur sillage, ils sèment dégoût, rancœur, résignation, désespoir, suicide. Les scandales étouffés sont légions, le parjure est la règle.

(3) Les requins se régalaient à prendre du plaisir à broyer psychologiquement leur prochain en le poussant à un désespoir qui l'expose au suicide. À leurs yeux, l'indifférence est une vertu cardinale, "un homme, ça ne pleure pas".

Chez eux, les chiffres l'établissent, des individus étiquetés démocrates sont plus meurtriers, (bien que moins salissants) que Daesh et consorts. Depuis, mettons, vingt ou trente ans, on observe qu'une personne en situation de vulnérabilité, statistiquement, a plus de risques (ou de chances si c'est pour son bien) d'être poussée au suicide (des milliers) par des gentils démocrates qu'abattue (quelques centaines) par des vilains terroristes.

C'est un sport national que de pousser les faibles au désespoir et au suicide. Faut en avoir un au tableau de chasse. Pourquoi se gêner puisque c'est quasi légal, hein ? En tout cas, ce n'est pas illégal, moyennant le strict respect de quelques règles comme, par exemple, celle qui consiste à rester discret. (Car s'il est vrai que les requins ont édicté des lois contre l'incitation au suicide, ils se sont simultanément dotés du moyen de les rendre pratiquement inapplicables. C'est une spécialité de leur cru).

"Il (ou elle) était perturbé", entend-on dans les affaires de suicide, en entreprise ou ailleurs. Ben voyons ! Pour qui détient la kalach' de l'autorité, il est aisé de rendre fou n'importe qui. Le violeur dit que sa victime est consentante, les pousse-au-suicide présentent leurs proies comme déséquilibrées, les Nazis prétendent qu'il n'y a jamais eu de camps d'extermination, le gus pris la main dans le sac soutient que c'est le sac qui l'a agressé.

"Vous êtes relaxés ! Clame la Justice.

– Et les victimes ? Demande un naïf. Ce à quoi la Loi répond :

– Quelles victimes ? Pas de coupables, pas de victimes"

(4) Chez les requins, il est courageux d'être lâche et lâche d'être faible (si vous ne savez pas vous défendre, vous êtes lâche, et quand vous bouffez quelqu'un qui ne sait pas se défendre, vous êtes courageux). Ainsi fonctionne-t-on quand on croit intelligent d'être bête, on emploie des mots qui n'ont plus de sens. Subséquemment, la réalité à laquelle renvoient des mots qui n'ont plus de sens devient elle-même insaisissable. On se met à croire dur comme fer en des chimères en même temps que l'on est dans le déni systématique de la souffrance institutionnelle que la Cité féodo-spartiate inflige aux plus vulnérables des siens.

(5) Selon les requins et leurs séides, "Valence, mafia sur Rhône" n'est que le délire d'un esprit malade.

De la même manière qu'était folle Cassandre, sans doute, elle dont les gens cultivés savent qu'elle disait la vérité, au contraire des abrutis qui la dénigraient. Entre les mains de la bêtise l'autorité ne peut être que bête.

(6) Concernant le respect des choix de C*P*. **En 2008, il ne voulait pas avoir affaire à une agence immobilière** (il déteste les requins) et il n'a pas changé (*article 1102 du code civil : chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi*), nul ne peut empiéter sur ses libertés de choix, d'opinion et de conscience

C*P* ne reconnaît que le contrat et le contrat ne connaît que M. M*. Il n'a de devoirs qu'à l'égard de ce contrat et rien ne le lie au mandataire du propriétaire ni ne peut l'obliger envers lui dès lors que C*P* respecte le vœu dudit propriétaire de lui voir désormais adresser ses loyers.

Que ce mandataire soit une agence immobilière (ou une boucherie, ou un salon de coiffure) ne le concerne pas. Il n'a rien signé avec elle. Il n'est pas son locataire mais celui de M. M* dont l'agence n'est que le gérant. Le mandat n'a pas vocation à substituer un cocontractant à un autre, c'est un simple aménagement du contrat qui ne modifie en rien sa substance. Aussi, quand le mandataire de M. M* prétend lui imposer de nouvelles règles et rogne sur ses droits en détournant le contrat, C*P* est en droit d'attendre de la Loi qu'elle le remette à sa place.

(7) Le nom de C*P* se retrouve sur les fichiers, où il a rien à faire, d'une boutique de coquins, lesquels font des faux pour lui réclamer des sommes qu'il ne doit pas. Total, il va finir avec une réputation de mauvais payeur fabriquée par des escrocs !

(8) En acceptant le conflit, on reconnaît l'existence de l'autre comme interlocuteur, en le refusant, on nie son droit d'exister.

(9) Il est vrai qu'un harcèlement bien conduit se doit de reposer sur une communication vicieuse.

(10) Le dossier est catégorique, C*P* est privé de ses droits les plus basiques, c'est embrouille sur embrouille, chacun peut le constater, malgré cela, à entendre les praticiens du droit qu'il a consultés, rien de tout ceci ne serait illégal (???). Leurs "conseils" clairement orientés visent à blanchir contre vents et marée l'Agence Immo. Force est donc d'en déduire, sinon qu'ils appartiennent à la même mafia, du moins qu'ils n'osent pas s'attaquer à elle. Chez ces gens-là, on ne s'expose pas pour les beaux yeux d'un minable. De toute façon, avanies, arbitraire et iniquité sont le lot quotidien des gueux, qu'ils en subissent une de plus, une de moins, quelle importance, je vous le demande ?

(11) Au sujet de la relation toxique, voir "Chosification", p. 81 et "L'essence du vice", p. 85. Dans le droit fil du petit jeu pervers que le mandataire a instauré entre eux, C*P* ne reçoit jamais ni explications, ni justificatifs, quels qu'il soient.

(12) Si la justice n'a pas les moyens de son action, ce n'est pas aux humbles, économiquement fragiles, d'en faire les frais.

(13) L'article 1199 du Code civil dispose que "le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties" et que "les tiers ne peuvent ni demander l'exécution du contrat ni se voir contraints de l'exécuter".

En novembre 2019, le mandataire de M. M* s'est donc mis doublement en infraction :

- d'abord, en contactant C*P* avant que M. M* ne lui ait formellement signalé l'existence du mandat ;

- ensuite, en lui imposant la révision annuelle du loyer alors qu'il n'était pas encore habilité à le faire.

Article 1200 du Code civil : les tiers doivent respecter la situation juridique créée par le contrat et ne peuvent y porter atteinte.

(14) À cette date, M. M* n'a toujours rien dit à C*P*. Pour lui, ces gens pourraient être n'importe qui, ils n'existent pas.

(15) Concernant l'entrée en lice cavalière (entre autres facéties) de cette agence qui est visiblement au-dessus des lois, C*P* est fâché d'avoir reçu (les ayant consultés), les avis erronés : "tout est parfaitement régulier !" de particuliers qui ont dû dormir pendant leurs cours de droit (ou alors, comme signalé dans la note (10) ils ont peur de s'attaquer à la mafia locale).

(16) Ne jamais perdre de vue que, d'après les séides de la mafia (et ceux qui en ont peur), tout ceci n'est que le délire d'un esprit malade. L'affaire, le dossier et ce livret qui en parle n'existent pas, vous êtes en train de les rêver, respectables lecteurs.

"Mais les preuves", objecte C*P*. "Quelles preuves ? C'est la justice (des requins) qui décide si ce sont des preuves".

Et comme elle a décidé que les preuves n'étaient pas des preuves, ça règle la question.

"Mais les démonstrations ?" Insiste-t-il. "Elles ne nous intéressent pas". Soit !

"Mais les faits, ils sont réels, eux !" Réponse péremptoire : "Eh bien ! La réalité se trompe, voilà tout."

C'est comme ça ! Pour les requins, l'intelligence consiste à être bêtes, et plus ils sont bêtes, plus ils se croient intelligents.

(17) Cela s'appelle un détournement de fonds, délit connu sous le nom d'abus de confiance.

(18) Ces pratiques sont courantes, disent à C*P* ses conseils, on ne va pas perdre notre temps avec des broutilles.

Passionnantes sont les propriétés physiques de la loi. Comme l'égalité, sa rigueur est élastique. Plus il y a de pognon et de pouvoir quelque part, plus elle est malléable et ductile. A contrario, en présence de l'impécuniosité elle devient d'une dureté adamantine (raison pour laquelle ce pauvre C*P* doit s'asseoir sur ses droits).

(19) Le détournement de fonds est l'appropriation frauduleuse par une personne, au préjudice d'autrui, ce pour son propre intérêt, de fonds (somme d'argent), de valeurs ou de biens mobiliers qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés à charge de rendre, de représenter ou de faire un usage déterminé. En clair, c'est l'action de soustraire quelque chose à son profit alors qu'on est censé gérer cette chose pour autrui. L'abus de confiance est le délit sanctionnant le détournement de fonds.

(20) L'article 1137 du Code civil, dispose que constitue un dol la "dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie". (Le montant de la consommation énergétique, de C*P* par exemple, ou le fait que le mandataire lui cache l'existence d'un argent qu'il lui doit et qu'il aurait dû lui rendre).

Article 1171 du Code civil. "Dans un contrat d'adhésion, toute clause non négociable, déterminée à l'avance par une des parties, qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite". (Si la clause n'est pas écrite, comment pourrait-on la respecter?)

De l'exception d'inexécution :

Article 1219 : Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.

Article 1220 : Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle.

(21) L'Agence immo doit avoir une dérogation puisqu'elle ne les établit jamais (ou alors, elle est au-dessus des lois).

(22) C*P* n'est pas un interlocuteur, il n'existe pas. L'Agence ne sort pas de la relation toxique qu'elle a mise en place : Double langage, injonctions paradoxales, dissimulation, réticences, mensonge, déni, désinformation. Nous reconnaissons

la stratégie décrite dans “Chosification” p. 81 et “L’essence du vice” p. 85. On distille du faux en sachant parfaitement que l’autre le sait, on refuse de communiquer avec lui, on lui fait perdre ses repères. Le système fonctionne très bien avec les personnes isolées, vulnérables, qui ne savent ni se défendre ni réagir.

(23) Sauf en 2020, mais C*P* n’a jamais reçu le récapitulatif. Il a dû croire sur parole des gens dont la parole ne vaut rien.

(24) Celui qui est en position d’infériorité n’a pas de voix, celle du dominant lui en tient lieu. Dans son journal, au sujet du régime pervers auquel il est soumis, C*P* note : “Ces gens refusent tout dialogue ; ils ne répondent pas aux questions que je leur pose (ou ils répondent à côté, c’est égal) ; ils ne tiennent aucun compte de mes avis, de mes réclamations, de mes courriers”. La volonté manifeste de se soustraire au débat établit la nature hostile des intentions du mandataire. Arbitraire, mise devant le fait accompli, prise de décision à sens unique, refus de toute explication, rétention d’information. Abusant de sa position privilégiée, il a sciemment rompu l’équilibre du contrat qu’il a vidé de sa substance.

(25) Des cons de ce genre nient l’holocauste, la sphéricité de la terre et soutiennent que le viol, fantasme de nympho, n’existe pas.

(26) “Car les ordures sont honnêtes, tout le monde vous le dira, les vrais criminels, ce sont leurs enfoirées de victimes, présomption d’innocence oblige. Cette invention brillante permet d’excuser les agresseurs ou de minimiser la gravité de leurs actes en culpabilisant leurs victimes, en les discréditant, en les psychiatrisant” (Malheur aux faibles, p. 5).

(27) C’est-à-dire ceux qui prennent la défense des ordures et les excusent en discréditant leurs victimes.

(28) Naguère, on avait, d’un côté, les bons aryens au sang pur (porc), de l’autre, les sous-hommes que les premiers regardaient comme débiles, tarés, fainéants etc. Aujourd’hui, d’autres bons aryens (une clique de néo-porcs qui s’autoproclament “méritants”) remettent ça en s’étonnant qu’on mette en parallèle leurs méthodes avec celles des nazis. S’ils pensent comme eux, on les compare à eux, quoi de plus naturel ? Est-ce si dur à comprendre ? Leurs lois ne protègent les vivants que s’ils sont assez forts pour le rester. Tant qu’il vit, un faible n’existe pas. Il n’acquiert des droits qu’en mourant, car il est quand même interdit de le tuer, enfin, en théorie, car s’il se fait tuer, il doit quand même prouver qu’il ne s’est pas exposé intentionnellement.

Pas de camps de concentration : on a l’exclusion planifiée ; pas de chambres à gaz, pas de fours crématoires : on pousse les individus à l’autodestruction ; on n’ostracise plus Israélites, Tziganes et Témoins de Jéhovah, on les a remplacés par des dégénérés qui sont économiquement faibles, les pauvres, les SDF, les travailleurs précaires, des hères, des parias dont la disparition passe toujours inaperçue. En plus, tout le monde les déteste parce qu’ils sont réputés souffreteux, laids, dépravés, guenilleux, sales et qu’ils puent. C’est-y pas génial, la démocratie des requins ?

Le gentil démocrate méritant voit en quelqu’un qui ne sait pas se défendre, ou qui le fait mal, une proie facile dont il peut disposer à sa guise avec la bénédiction de ses pasteurs dont les lois bestiales sont conçues pour ce faire.

(29) Dans les années 1940, Jan Karski ne put faire admettre, compris à des juifs, ce qui se déroulait dans les camps européens. C’était incroyable, donc, ce n’était pas possible.

(30) Comme chez les avocats, il y a des gens corrects dans l’immobilier, il faut bien tomber. C*P* n’a pas eu de pot.

(31) À ce sujet, voir courrier recommandé daté du 06/07/2024 envoyé à M. M* via son agent.

(32) C*P* n’est pas un interlocuteur, il n’existe pas. L’Agence ne sort pas de la relation toxique qu’elle a mise en place : Double langage, injonctions paradoxales, dissimulation, réticences, mensonge, déni, désinformation. Nous reconnaissons la stratégie décrite dans “Chosification” et “L’essence du vice”. On distille du faux en sachant parfaitement que l’autre le sait, on refuse de communiquer avec lui, on lui fait perdre ses repères. Le système fonctionne très bien avec les personnes isolées, vulnérables, qui ne savent ni se défendre ni réagir.

(33) La *péniphobie* est la détestation des pauvres, des faibles, des assistés, des sous-hommes, de tous ceux qui ne sachant pas se défendre sont par là vulnérables. Cette perturbation d’ordre névrotique se rencontre communément chez les bons aryens méritants (démocrates ou autres).

(34) Tant qu’il y a de la vie, il y a du désespoir.

(35) “Terrorisme lexical”, Diogène le Cynoque, lirenligne.net : Recueil de notes de lectures sur les ressorts de la manipulation.

(36) Choqué ? Pourquoi ? Il n’est pas scandaleux que des nantis plument un sans-le-sou végétant sous le seuil de pauvreté, puisque c’est légal chez les requins. Le scandale est qu’il pleurniche. La loi est la loi, pauvre ou riche, elle est la même pour tous, puisqu’elle est élastique.

(37) La bêtise des braves gens est plus meurtrière que le terrorisme, mais il ne faut pas en parler.

(38) Les requins ont banni le vocable “sous-homme” de leur vocabulaire. Ils préfèrent parler d’assisté, de personne vulnérable, de défavorisé, sous-entendu “tous êtres inutiles qui coûtent (trop) cher à la collectivité”.

(39) Le putelanguage étant l’art d’escamoter le réel derrière un discours qui refuse de le nommer ou qui interdit d’employer les mots qui pourraient le faire. Voir “Terrorisme lexical”.

(40) Balancer des ordures n’est pas de la délation mais de la prophylaxie.

ET APRÈS ?

La 17^{ie} créance fictive, **Pièce 57**, datée du 12/04/2024, sera le dernier document reçu par C*P* cette année-là.

“Rien n’est réglé”, est-il indiqué dans “Postface”, p. 87. Dans le milieu valentinois, entre leurs potes qui les défendent becs et ongles devant une autorité dont la bienveillance leur est acquise et les couards (on les comprend) qui, voyant bien “qu’il y a un os”, préfèrent ne rien savoir, la mafia immobilière se régale.

Donc, après neuf mois de pause, le temps de vérifier que leur impunité tient toujours, ils reprennent leur business sordide. Pourquoi se gêner ?

RETOUR AU JOURNAL QUE TIENT C*P*.

06/12/24. Loyer déc. 2024, mon décompte.

13/11/24. Solde après encaissement du chèque 144	-7,00 €
Déc 24. Loyer mensuel. Dû :	351,29 €
Déc 24. Avance/charges. Paiement suspendu	0,00 €
APL déc 2024 virée à M. M* à terme échu	-107,00 €
À régler	237,29 €
Chèque n° 146 du 06/12/24	-237,29 €
Solde	0,00 €

Situation du compte de charges depuis encaissement du chèque 141 (10/08/2024).

Av/Charges 2022/23 non régularisées (ou montant inconnu) 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 en attente de régularisation 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2024/25 paiement suspendu (depuis septembre inclus)	0,00 €
Montant des avances sur charges versées (emploi non justifié)	-1680,00 €

06/01/25. Le mandataire de M. M* n’a pas procédé à la révision annuelle du loyer.

Loyer jan. 2025, mon décompte.

10/12/24 Solde après encaissement du chèque 146	0,00 €
Jan 25 Loyer mensuel. Dû : Pas de révision annuelle	351,29 €
Jan 25 Avance/charges. Paiement suspendu	0,00 €
APL jan 25 virée à M. M* à terme échu	-107,00 €
À régler	244,29 €
Chèque n°0000149 du 06/01/24	-244,29 €
Solde	0,00 €

Situation du compte de charges depuis encaissement du chèque 141 (10/08/2024).

Av/Charges 2022/23 non régularisées (ou montant inconnu) 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 non régularisées (ou montant inconnu) 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2024/25 paiement suspendu	0,00 €
Montant des avances sur charges versées (emploi non justifié)	-1680,00 €

01/02/25. Reçu un “Avis d’échéance” bidon, daté du 24/01, total (erroné) à régler en février = 539,20 €.

Avis d’échéance daté du 24/01/2025

		Chiffres agence	Corrigé
Ligne 1	Solde au 31/12/2024	à expliquer → 30,41 €	0,00 €
Ligne 2	Du 01/01 au 31/01/2025	à expliquer → 430,04 €	351,29 €
Ligne 3	10/01/2025 Réglés chèque 149 : 244,29 euros + APL : 107,00 euros	-351,29 €	-351,29 €
Ligne 4	Solde débiteur	FAUX → 109,16 €	0,00 €
Ligne 5	Loyer du 01/02 au 28/02/2025	à expliquer → 360,04 €	351,29 €
Ligne 6	Prov. sur charges du 01/02 au 28/02/2025	à expliquer → 70,00 €	0,00 €
Ligne 7	Total de l’échéance	FAUX → 430,04 €	351,29 €
Ligne 8	Total à régler	FAUX → 539,20 €	351,29 €
Ligne 9	Déduction APL versée à terme échu :	-107,00 € (cf décompte février)	-119,00 €
Ligne 10	Dû	FAUX → 432,20 €	262,29 €

Revenant à ses coupables habitudes, le mandataire réclame 199,81 € qui ne lui sont pas dûs (432,20 – 262,29).

Commentaires :

Ligne 1 : D'où sortent ces 30,41 euros ? Les décomptes (ci-dessus) du 06/12/2024 et du 06/01/2025 indiquent, à la ligne solde : 0,00 euros.

Ligne 2 : 430,04 € ? À quoi ce chiffre correspond-il ? Le loyer est de 351,29 euros depuis janvier 2024 (voir chronologie : 07/01/2024) et il n'y a pas eu de révision annuelle depuis cette date. Quant aux avances sur charges, à ce jour, 1680 euros ont été versés à ce titre, ce qui équivaut à 32 mois de charges (moyenne des 3 dernières années connues, voir chronologie : 06/03/2024) sans que l'emploi de cette somme ait été justifié. Ce qui signifie que, **jusqu'à démonstration du contraire, M. M* me doit 1680 euros**. Et on ose m'en réclamer 70 ? Quel culot !

Ligne 3 : R.A.S.

Ligne 4 : Les éléments du calcul étant faux il en découle un résultat qui l'est également.

Ligne 5 : 360,04 euros ? Primo, comment l'agence arrive-t-elle à ce montant ? Secundo, **la révision du loyer n'est pas automatique. Le bailleur a un an, à partir de la date prévue dans le bail, pour faire la demande de révision. Le nouveau loyer s'applique le jour de la demande** (source anil.org). Donc, puisqu'il n'y a pas eu de demande de révision, il n'y a pas d'augmentation (et encore moins de rétroaction).

Ligne 6 : idem ligne 2.

Ligne 7 : idem ligne 4.

Ligne 8 : idem ligne 4.

Ligne 9 : déduction 119 euros, voir décompte du 06/02/2025 (ci-dessous).

Ligne 10 : idem ligne 4.

06/02/2025 : Toujours pas reçu de demande de révision annuelle du loyer.

Loyer fév. 2025, mon décompte.

09/01/25 Solde après encaissement du chèque 149	0,00 €
APL jan 25 déduite	107,00 €
APL jan 25 virée à M. M* à terme échu	-113,00 €
Fév 25 Loyer mensuel. Dû : À défaut de révision annuelle	351,29 €
Fév 25 Avance/charges. Paiement suspendu	0,00 €
APL fév 25 virée à M. M* à terme échu	-113,00 €
À régler	232,29 €
Chèque n° 150 du 06/02/25	-232,29 €
Solde	0,00 €

Situation du compte de charges depuis encaissement du chèque 141 (10/08/2024).

Av/Charges 2022/23 non régularisées (ou montant inconnu) 70€ x 12 = -840,00 €

Av/Charges 2023/24 non régularisées (ou montant inconnu) 70€ x 12 = -840,00 €

Av/Charges 2024/25 paiement suspendu 0,00 €

Montant des avances sur charges versées (emploi non justifié) -1680,00 €

02/03/25. Reçu un "Avis d'échéance" bidon, daté du 25/02, total (erroné) à régler en mars = 623,95 €.

Avis d'échéance daté du 25/02/2025

		Chiffres agence	Corrigé
Ligne 1	Solde au 31/01/2024	à expliquer → 109,16 €	0,00 €
Ligne 2	Du 01/02 au 28/02/2025	à expliquer → 430,04 €	351,29 €
Ligne 3	Réglés en février	FAUX → -345,29 €	-351,29 €
Ligne 4	Solde débiteur	FAUX → 193,91 €	0,00 €
Ligne 5	Loyer du 01/03 au 31/03/2025	à expliquer → 360,04 €	351,29 €
Ligne 6	Prov. sur charges du 01/03 au 31/03/2025	à expliquer → 70,00 €	0,00 €
Ligne 7	Total de l'échéance	FAUX → 430,04 €	351,29 €
Ligne 8	Total à régler	FAUX → 623,95 €	351,29 €
Ligne 9	Déduction APL versée à terme échu :	-113,00 €	-113,00 €
Ligne 10	Dû	FAUX → 510,95 €	238,29 €

Fidèle à ses coupables habitudes, le mandataire réclame 272,66 € qui ne lui sont pas dus (510,95 – 238,29).

Commentaires :

Ligne 1 : D'où sortent ces 109,16 euros ? Le décompte (ci-dessus) du 06/01/2025 indique, à la ligne solde : 0,00 euros.

Ligne 2 : 430,04 € ? À quoi ce chiffre correspond-il ? Le loyer est de 351,29 euros depuis janvier 2024 (voir chronologie : 07/01/2024) et il n'y a pas eu de révision annuelle depuis cette date. Quant aux avances sur charges, à ce jour, 1680 euros ont été versés à ce titre, ce qui équivaut à 32 mois de charges (moyenne des 3 dernières années connues, voir chronologie : 06/03/2024) sans que l'emploi de cette somme ait été justifié. Ce qui signifie que, **jusqu'à démonstration du contraire, M. M* me doit 1680 euros**. Et on ose m'en réclamer 70 ? Quel culot !

Ligne 3 : Les éléments du calcul étant faux il en découle un résultat qui l'est également.

Ligne 4 : idem ligne 3.

Ligne 5 : 360,04 euros ? Primo, comment l'agence arrive-t-elle à ce montant ; secundo, **la révision du loyer n'est pas automatique. Le bailleur a un an, à partir de la date prévue dans le bail, pour faire la demande de révision. Le nouveau loyer s'applique le jour de la demande** (source anil.org). Donc, puisqu'il n'y a pas eu de demande de révision, il n'y a pas d'augmentation (et encore moins de rétroaction).

Ligne 6 : idem ligne 2.

Ligne 7 : idem ligne 3.
Ligne 8 : idem ligne 3.
Ligne 9 : R.A.S.
Ligne 10 : idem ligne 3.

06/03/2025 : Loyer mars. 2025, mon décompte	
09/01/25 Solde après encaissement du chèque 150	0,00 €
Mars 25 Loyer mensuel. Dû : À défaut de révision annuelle	351,29 €
Mars 25 Avance/charges. Paiement suspendu	0,00 €
APL mars 25 virée à M. M* à terme échu	-113,00 €
À régler	238,29 €
Chèque n°0000151 du 06/03/25	-238,29 €
Solde	0,00 €

Situation du compte de charges depuis encaissement du chèque 141 (10/08/2024).

Av/Charges 2022/23 non régularisées (ou montant inconnu) 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2023/24 non régularisées (ou montant inconnu) 70€ x 12 =	-840,00 €
Av/Charges 2024/25 paiement suspendu	0,00 €
Montant des avances sur charges versées (emploi non justifié)	-1680,00 €

Dès lors que M. M*, ou son mandataire, se voit confié des sommes afin qu'elles soient utilisées dans un but précis autant que réel (ici, les charges locatives), il doit justifier de leur emploi.

À défaut, puisqu'il y a enrichissement injustifié, les sommes seront restituées à la personne qui en a fait l'avance.

Remarque :

Souvent, pour s'exonérer, les violeurs prétextent qu'ils ont été provoqués par leurs victimes (qui ont donc fait exprès de se faire outrager). De la même manière, les exacteurs produisent des dettes fictives afin d'établir que ceux qu'ils ont lésés se plaignent à tort et donc abusivement (ici, on notera qu'outre la spoliation, il y a faux et usage de faux).

Le plus drôle, c'est que dans la démocratie des requins, les lois sont ainsi faites que ça marche. Il suffit que les conditions soient réunies : l'agresseur doit être un requin réputé méritant et sa victime un agneau incapable de se défendre (on sait que chez les requins la faiblesse est un crime).

Pauvre agneau ! Une ordure le baise et c'est incontestable, il y a les faits, il y a les preuves, il y a les démonstrations, eh bien, vous allez rire ! Malgré cela, c'est lui le coupable. On l'accuse d'avoir fait exprès de s'exposer en provoquant son agresseur.

Comment pourrait-il démontrer le contraire puisque selon la loi des requins, faits, preuves et démonstrations ne sont pas valables quand un agneau criminel coupable d'être faible s'en prévaut.



(À SUIVRE...)