

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).

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 59](#) du 06/05/24, [Pièce 62](#) du 06/06/24, [Pièce 62](#) 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 (voir l'article 1102 du code civil). 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 l'Agence Immo, 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 ? Pourtant, 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.**

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. Pour la mise en évidence de ces manipulations, se reporter aux 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 volonté de l'égarer est manifeste.

La répétition témoigne d'un acharnement (j'ai même été relancé par SMS. En témoignent 6 captures d'écran que j'ai conservées, [Pièce 63](#)) qui demande à être expliqué. Aux tribunaux de dire si, sous ce qui ressemble à de la déstabilisation mentale, il y a ou non harcèlement, mais on ne peut écarter cette éventualité tant sont nombreux et concordants les éléments qui vont dans ce sens.

Y a-t-il tentative d'escroquerie ? Manipulation des données comptables ? Suspicion de faux et d'usage de faux (production de documents mensongers afin de se faire payer des sommes qui ne sont pas dues) ? Encore une fois, c'est aux tribunaux d'en juger, comme il leur appartient de décider s'il y a, ou non, mauvaise foi, faute intentionnelle et déloyauté ou si ces errements ne sont que la conséquence d'une incompétence abyssale de l'agent de M. M*.

Allant à l'encontre de l'esprit de loyauté censé gouverner le contrat, il ne répond pas (cf art. 1112-1 et 1137 du Code civil) aux demandes d'explications que je lui adresse [Pièce 13](#). Stratégie d'usure ?

Entre autres, il a reçu mes décomptes du [26/09/2023](#) [Pièce 41](#), du [06/12/2023](#) [Pièce 46](#), du [07/01/2024](#) [Pièce 48](#). 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 et j'aurais réglé mon dû. Pourquoi n'en a-t-il rien fait ?

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 qui prouvaient qu'il est en train de rédiger des faux. Comment croire que ce n'est pas intentionnel ? Essaierait-il de me pousser à la faute ? Il n'est pas rare que désespoir ou exaspération conduisent à agir inconsidérément des personnes contraintes à l'impuissance, les pervers le savent et en jouent.

Régularisation des charges et récapitulatifs : Voir mes LRAR du [06/05/2023](#) [Pièce 59](#) et du [06/07/2023](#) [Pièce 62](#).

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. 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'usure et l'abus), son mandataire a modifié le jeu des régularisations qui fonctionnait très bien jusque-là. Pourquoi ? Il n'avait pas le droit de procéder ainsi sans mon accord. Ce n'est pas à lui mais à M. M* que le contrat me lie, lui n'est que son agent, il n'a pas voix au chapitre.

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.

L'exercice 2019/2020 aurait dû être régularisé en décembre 2020 ; 2020/21 aurait dû l'être en décembre 2021 ; 2021/22 en décembre 2022 ; 2022/23 en décembre 2023.

Le 12/10/2023, après un courrier simple **Pièce 36** envoyé le 06/09/2023 et deux LRAR du 15/09/2023 **Pièce 39** et du 10/10/2023 **Pièce 41**, dans lesquels je réclame les récapitulatifs des charges de 2019/20 ; 2020/21 ; 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, période pour laquelle l'agent de M. M* m'interdit donc de connaître mes dépenses énergétiques (eau, chauffage). Un abus de pouvoir scandaleux autant qu'inacceptable. Pour agir sur notre consommation, ce sont nos dépenses d'énergie de l'exercice qui vient de s'achever que nous devons connaître, pas celles d'il y a un ou deux ans.

Charges 2018/2019 : Le récapitulatif **Pièce 21** reçu en octobre 2020, indique que l'état de répartition des charges a été établi le **29/10/2019**. Elles devaient donc être régularisées en décembre 2019.

Charges 2019/2020 : Selon l'avis d'échéance du 01/12/2020, 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. Le mandataire m'interdit d'accéder à des informations essentielles (coût de mes dépenses en matière d'énergie), voir article 1137 du Code civil.

Charges 2020/2021 : Le récapitulatif **Pièce 42b** reçu en octobre 2023 (2 ans de retard) indique que l'état de répartition des charges est établi le **29/11/2021**. On aurait dû régulariser en décembre 2021.

Charges 2021/2022 : Le récapitulatif **Pièce 42b** reçu en octobre 2023, indique que l'état de répartition des charges a été établi le **01/12/2022**. On pouvait et on devait régulariser en décembre 2022.

Dans le courrier **Pièce 42a** qui accompagne ses documents, l'agent se moque ouvertement de moi, ce que ma réponse met en évidence. Toujours dans la déstabilisation, il nie ce qui n'est pas niable.

Il est dans l'abus de confiance quand il retient un ou deux ans, et 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, (**Pièce 62**).

Charges 2019/20 : 215,47 euros de trop versé me sont restitués avec un an de retard. Idem pour 2020/2021, mais cette fois, c'est 241,92 euros qui sont escamotés (je ne les reverrai que deux ans plus tard) ; pour 2021/2022, il devra attendre un an pour revoir les 185,29 euros qui m'étaient dus.

Dans cette même LRAR **Pièce 62** j'explique pourquoi aurait dû être réduit le montant des avances sur charges. Mais toujours dans l'abus de pouvoir (et la guerre d'usure), l'agent de M. M* refuse de répondre démontrant de manière définitive qu'il est bel et bien dans l'agression délibérée.

Depuis qu'il 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 0,00€. (En réalité, à la date du 14/07/2024, j'ai sur lui une créance au montant délirant provenant d'avances/charges détournées : **1610 €!** **Pièce 62**).

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). Notons que, dans le droit fil du petit jeu pervers du mandataire, je ne reçois jamais le moindre justificatif.

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 (et qu'elle me facture), ni les créances fictives 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 règles auxquelles il n'est pas autorisé à déroger :

- 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 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 l'abus de confiance (qui est un délit) ;
- 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, les autres ayant été bloqués ou effacés, c'est du harcèlement). Je connais mieux que le mandataire le montant du loyer – voir LRAR **Pièce 60** –, 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 il estime, à tort, qu'il n'a 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.

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.

À titre documentaire le dossier complet est en accès libre sur lirenligne.net sous le titre : « Journal locatif » (auteur Philip Kie).

Avertissement. C'est minable, mais comment faire autrement quand on est confronté à des minables ?