



Condamnation à payer ce que je ne dois pas

Par **grimaldi**, le **09/03/2013** à **07:17**

Bonjour tout le monde,

Ma femme est propriétaire d'un appartement loué au moment où elle l'a acheté. Elle a avisé son Locataire que j'étais personnellement chargé de la gestion comptable de cet appartement. Le Locataire donne congé et quitte l'appartement en y mettant malgré nous un autre locataire sans nous avertir, et ne se présente pas pour réaliser l'état des lieux et la remise des clés. Nous appelons alors un huissier pour réaliser l'état des lieux.... l'huissier refuse de le faire dans la mesure où un autre nom se trouve sur la boîte à lettres et la porte, et que l'appartement est occupé....

Le Locataire répondant aux critères, nous lui faisons un bail avec un état des lieux d'entrée. L'ancien Locataire est introuvable.

2 mois après, je reçois une demande de restitution de la caution.... N'étant pas concerné par ce point précis (je ne suis pas le propriétaire des lieux), je réponds au Locataire qui m'assigne. Le juge de proximité me condamne personnellement estimant qu'étant l'époux, et le comptable de ma femme je suis concerné, et que je dois restituer la caution.

Dois-je faire appel de ce jugement, ou assigner au civil ce Locataire ?

Merci de votre réponse.

Par **moisse**, le **10/03/2013** à **18:44**

Ni l'un ni l'autre. Ce n'est pas en tant qu'époux ou comptable que vous êtes redevable, mais en tant que propriétaire bailleur au moment de la restitution du dépôt de garantie.

Lorsqu'on achète un immeuble occupé, il faut penser au dépôt de garantie.

Pour le reste le jugement est vraisemblablement établi en dernier ressort (montant déterminé inférieur à 4000 euro) et vous ne pouvez que vous pourvoir en cassation, ce que je vous

déconseille car de toute évidence vous faites erreur.

Par **grimaldia**, le **10/03/2013** à **19:50**

à MOISSE,

je ne suis ni propriétaire ni bailleur de ce logement... comment puis-je être condamné à payer à une personne avec qui je n'ai ni contrat ni engagement de quelque manière que ce soit. Ce jugement a été établi par le juge des conciliation au TI.

Mon épouse qui est propriétaire unique en titre n'a même pas été convoquée, ni même avisée de cette procédure...

Comment ne pas s'opposer à un jugement comme celui-ci ?

Merci.

Par **moisse**, le **11/03/2013** à **07:37**

Vous ne pouvez tout simplement pas. Vous avez argué d'une qualité de gestionnaire unique qui a pu tromper la conviction du juge.

J'ignore votre régime matrimonial, mais sincèrement je me pose des questions sur l'intérêt d'un pourvoi en cassation.

Vous aviez bien sur toute latitude lors de l'audience en juridiction de proximité de soulever ce point.

Mais quoiqu'il en soit c'est bien le bailleur au moment du congé qui est redevable de la restitution du dépôt de garantie.

Par **Lag0**, le **11/03/2013** à **08:19**

Bonjour,

Désolé moisse si je vous contredis, mais le point de vue de grimaldia est le bon.

Juridiquement, c'est toujours le propriétaire bailleur qui est responsable devant les juridictions et non le gestionnaire. C'est donc le propriétaire qui aurait dû être assigné puis condamné à rendre le dépôt de garantie. Ici, le propriétaire, c'est l'épouse de grimaldia et elle seule.

Il est fort étrange que le juge ait pu condamner son mari, sauf s'il n'était pas informé de toute la situation...

Par **moisse**, le **11/03/2013** à **11:08**

En réalité il n'y a pas contradiction.

Selon la situation exposée, notre ami s'est présenté vis à vis de son ex-locataire comme le seul interlocuteur.

Les débats en juridiction de proximité sont contradictoires, on se tient à quelques décimètres tant de l'adversaire que du juge, et il était donc simple de nier sa qualité.

Ceci dit on peut toujours envisager une pétition de principe, qui ne fera qu'augmenter les

couts et le cas échéant reporter la dette qui elle reste exigible dans les 2 mois.

Par **Lag0**, le **11/03/2013** à **13:32**

[citation]En réalité il n'y a pas contradiction. [/citation]

Ce n'est pas tout à fait mon avis, puisque grimaldia ne peut pas, légalement, être condamné ici puisqu'il n'est pas le propriétaire bailleur.

Peut importe qu'il se soit présenté comme seul interlocuteur au locataire, c'est le cas de toutes les agences, par exemple, qui gèrent des locations. Or les agences ne sont jamais condamnées à la place du propriétaire bailleur.

Je suis bien d'accord qu'un pourvoi en cassation serait beaucoup d'énergie de perdue, mais il devrait aboutir.

Le problème, c'est qu'ensuite, le locataire assignerait la bonne personne et qu'au bout du compte, madame devra payer.

Par **grimaldia**, le **11/03/2013** à **19:07**

Merci pour tous vos efforts. Mais avant la cassation, il n'y a pas l'appel ?

A. G.

Par **Lag0**, le **11/03/2013** à **19:14**

[citation] Contestation du jugement

Les décisions du juge de proximité ne peuvent faire l'objet d'une contestation devant la cour d'appel que dans les cas où le litige jugé comporte :

une demande d' injonction de faire ,

une ou plusieurs demandes indéterminées .

Dans les autres cas, le justiciable qui souhaite contester la décision du juge doit :

former un recours en révision,

faire un pourvoi en cassation.

[/citation]

<http://vosdroits.service-public.fr/F20852.xhtml#N10100>

Par **moisse**, le **12/03/2013** à **08:29**

Je comprends bien le point de vue, mais on est loin du cas d'une agence immobilière.

Le locataire possède les coordonnées du bailleur au travers du bail souscrit.
En cas de changement de bailleur, à la suite d'une mutation, il n'y a pas rédaction d'un nouveau bail, mais indications au locataire relatives aux coordonnées de son nouveau bailleur et aussi invitation au paiement des loyers...
Si le locataire comme le juge se sont laissés abuser par la fausse qualité alléguée alors qu'en audience contradictoire un tel élément n'a pas prospéré, c'est que nous ne savons pas tout.

Par **grimaldia**, le **12/03/2013** à **10:02**

effectivement, le Notaire a avisé le Locataire, la nouvelle Propriétaire en a fait de même puis lui a envoyé son RIB pour les virements locatifs. Le Locataire s'est toujours adressé par écrit à SA PROPRIETAIRE. Mais curieusement et sans la moindre raison, alors que le Locataire ne s'est pas présenté pour l'état des lieux de sortie et la remise des clés (qu'il avait remis lui-même au nouveau Locataire présenté par ses soins, dont il savait que la candidature avait été acceptée), c'est à moi qu'il s'est adressé pour réclamer sa caution. Il avait de même signifié le congé à moi-même, et mon épouse lui avait répondu qu'elle prenait acte de ce congé en lui fixant rendez-vous à la remise des clés le 10 juillet 2010... où il n'est jamais venu, sachant que sans la moindre autorisation, mais avec sa complicité, le nouveau locataire avait déjà commencé à aménager, ce qui a mis mon épouse dans l'impossibilité de faire réaliser un état des lieux par un huissier ce jour là.