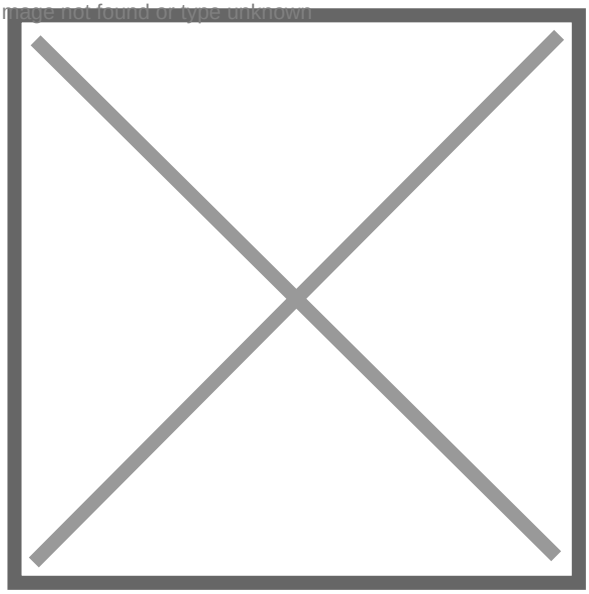
Image not found or type unknown



Rejet requête reconventionnelle 1ere instance

Par **MarieSete9**, le **20/07/2019** à **08:44**

Bonjour,

Un litige m'oppose à mon bailleur. J'estime que sa propre faute est la cause de la naissance du préjudice dont il demande réparation et introduit une requête reconventionnelle pour purger l'affaire au fond. Le magistrat rejette ma requête reconventionnelle au motif de la tardiveté, ce alors même que des délais lui sont accordés (nouvelle audience) pour prouver le bien fondé de ses demandes (justificatifs de charges locatives) qu'il n'avait jamais produit jusqu'ici nonobstant les demandes répétées. La décision de rejet de ma requête reconventionnelle (de purger l'ensemble du litige et trancher sur la faute -selon moi- originelle du bailleur est elle susceptible de faire l'objet en soi d'une procédure d'appel ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **20/07/2019** à **09:21**

Bonjour,

Toute décision de justice preise en première instance est succeptible d'Appel par la personne condamnée.

A mon humble avis, vous avez intérêt à prendre un avocat pour vous défendre et ce :

- pour éviter toute erreur de procédure qui vous serait préjudiciable,

- pour avoir une défense avec des arguments qui pourraient aller en votre faveur.

A vous de choisir.

Par **morobar**, le **20/07/2019** à **09:58**

bjr,

[quote]
Toute décision de justice preise en première instance est succeptible d'Appel par la personne condamnée.[/quote]

C'est une erreur.

De nombreux jugements sont rendu sans possibilité d'appel, uniquement avec recours en cassation.

On dit qu'ils sont pris en premer et dernier ressort.

Ainsi sur demande inféieure à 4000 euro en instance, ou 3000 euro en prudhommes, appel impossible.

Il s'"agit du chef des demandes et non pas du jugement.

Par **MarieSete9**, le **20/07/2019** à **10:35**

En fait la question est : la décision du magistrat est elle justifiée en droit, c'est une question de PROCEDURE. Les données sont les suivantes : le bailleur fait requête en 1ere instance, sans produire les justificatifs de ses prétentions, j'introduis une requête visant à examiner les tenants et aboutissants des prétentions du bailleur, celui ci ne s'y oppose pas, mais le magistrat prend la liberté de rejeter ma requête au motif de "tardiveté". Ce rejet du magistrat est il fondé ?

Par **nihilscio**, le **20/07/2019** à **12:23**

Bonjour,

Il est impossible de répondre sur les éléments que vous donnez. Je crains que vous n'utilisiez pas les termes corrects. Requête reconventionnelle ? Je ne connais pas. Demande reconventionnelle peut-être ? En fait on ne sait pas qui demande quoi à qui, quand et comment ni de quel magistrat de quelle juridiction vous parlez.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **MarieSete9**, le **20/07/2019** à **15:26**

D'accord. Le bailleur assigne pour impayé de charges. Ces charges sont impayées car il n'a jamais consenti à fournir justificatifs. Une autre partie des charges est basée sur des débours conséquents à un contrat entre le bailleur et un fournisseur sans mandat du locataire (entretien chaudière qui relève de la seule responsabilité du locataire - code civil... Le bailleur ne pouvait contracter en lieu et place du locataire sans mandat de ce dernier).
En 1ere instance l'assigné (locataire) demande le débout en raison de la non justification des charges, et demande reconventionnellement des dommages en raison du contrat existant entre bailleur et fournisseur sans mandat du locataire. Cette demande reconventionnelle est rejetée pour "tardiveté" (elle n'est présentée que lors de l'audience), tandis qu'au bailleur est accordé un report pour enfin justifier des charges réclamées.
EN BREF : une demande reconventionnelle peut elle être présentée en audience ou doit elle absolument faire l'objet d'une information au magistrat et à la partie adverse 15 jours au moins avant la 1ere audience ?

Par **morobar**, le **20/07/2019** à **16:55**

[quote]
Une autre partie des charges est basée sur des débours conséquents à un contrat entre le bailleur et un fournisseur sans mandat du locataire (entretien chaudière qui relève de la seule responsabilité du locataire - code civil..

[/quote]
Cela est une erreur.

Le décret 87-713 indique que c'est effectivement une charge incombant au locataire, avec (art.3) l'indication suivante:

[quote]
Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

[/quote]
Il n'y a donc pas besoin de votre mandat et cet argument ne convaincra pas le juge.

Par **MarieSete9**, le **20/07/2019** à **19:30**

Cela est une erreur il me semble. Ce décret oui d'accord, mais APRES mandat du locataire ou via association représentant les locataires. L'ANCOLS déclare que c'est illégal sans mandat du locataire (agence de contrôle du logement social, ministère du logement). Je peux vous retrouver texte de loi si vous insistez.
. Du reste un décret ne saurait modifier la profondeur d'un article du code civil. Bref, l'objet de ma question est toujours sans réponse, bail ou pas, charges ou pas... C'est une question de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

procédure : la demande reconventionnelle peut elle présentée en audience ?

Par **nihilscio**, le **20/07/2019** à **21:53**

[quote]
la demande reconventionnelle peut elle présentée en audience ?

[/quote]
Une demande reconventionnelle ou quoi que ce soit d'autre peut être écartée des débats si elle est présentée sans motif légitime après la date fixée pour les échanges et si la tardiveté porte atteinte aux droits de la défense. C'est ce qui est prévu à l'article 446-2 du code de procédure civile.

L'audience ayant été reportée, vous pouvez peut-être adresser sans tarder par courrier cette demande additionnelle.

En ce qui concerne le contrat d'entretien à la charge du locataire mais souscrit par le bailleur, le décret est clair : c'est une dépense récupérable. Le locataire ne peut refuser de payer. Cependant, en ayant agi à la place du locataire, le bailleur ne lui a pas permis de choisir le prestataire et de comparer les prix. Le locataire doit payer mais il peut discuter du montant demandé par le bailleur.

Je suis curieux de lire l'article du code civil qui rendrait inapplicable cette disposition du décret. Celui-ci date de 1987. S'il contenait une bourde, il y a logntemps qu'elle aurait été corrigée.

Par **MarieSete9**, le **20/07/2019** à **22:37**

Vous lisez trop vite il me semble. Je n'ai pas dit qu'un article du CC est inapplicable ! Au contraire, il s'impose. Le décret à son niveau ne peut que s'adapter à l'essence du CC, l'articuler, préciser sa mise en œuvre, ne saurait aboutir à un résultat contraire (il faudrait pour cela abroger la loi). Donc la seule voie est une combinaison du CC avec le décret.
Exemple concret en le cas d'espèce : vous prenez à bail un local d'habitation dans un collectif; avant votre arrivée l'organe représentant les locataires a validé une proposition de contrat entre bailleur et prestataire pour l'entretien des chaudières individuelles : ces charges sont récupérables et, aux termes, du décret, vous ne pouvez vous y opposer même si vous n'avez pas personnellement mandaté le bailleur. Hors cela, ou similaire, le bailleur ne saurait se substituer à vous sans votre permission : vous n'êtes pas son enfant. Vous êtes un sujet de droit et en droit français, vos devoirs personnels ont la prétention d'être définis par, entre autres en tant que locataire, les textes de loi.
En résumé, le décret ne fait pas obstacle en soi à l'application des principes susdits du CC, et notamment à l'obligation pour A, lorsqu'il veut contracter pour le compte de B, d'avoir mandat de ce dernier.
Art. 7 loi 89-462
Décret 87-712
Loi 2009-323

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Voir aussi rapports ANCOLS sur le site dédié.

Par **nihilscio**, le **20/07/2019** à **23:05**

[quote]
Vous lisez trop vite il me semble. Je n'ai pas dit qu'un article du CC est inapplicable ![/quote]

Non, c'est vous qui lisez mal. J'ai écrit : *Je suis curieux de lire l'article du code civil qui rendrait inapplicable cette disposition du décret.* **Ce n'est pas le code civil qui serait inapplicable, ce serait le décret.**

[quote]
Le décret à son niveau ne peut que s'adapter à l'essence du CC, l'articuler, préciser sa mise en œuvre, ne saurait aboutir à un résultat contraire (il faudrait pour cela abroger la loi). Donc la seule voie est une combinaison du CC avec le décret.[/quote]

Ce n'est pas du droit, c'est du charabia.

Je reprends la disposition litigieuse : *Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.*

S'il faut traduire, traduisons.

Les dépenses afférentes ... : une liste de dépenses d'entretien à la charge du locataire dont **le contrat d'entretien de la chaudière**.

sont récupérables : ont été payées par le bailleur mais doivent être remboursées au bailleur par le locataire.

lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire : en l'occurence lorsque le bailleur a souscrit le contrat et payé le prestataire.

En conclusion, lorsque le bailleur a signé le contrat d'entretien de la chaudière et payé, le locataire doit le rembourser.

Maintenant, il y a peut-être quelque part un texte digne de foi qui dit le contraire. Si vous pouvez le citer, je m'incline.

Par **MarieSete9**, le **21/07/2019** à **00:00**

Pour vous du charabia. Pour moi, vous vous emmêlez les pinceaux dans la hiérarchie des textes. Le décret ne fait pas obstacle à l'obligation de mandat. Prenez la peine de lire les rapports de l'ANCOLS qui sont le droit en pratique ! Lisez également ce qui se rapporte aux textes mentionnés : vous avez d'excellents ouvrages dans les biblios universitaires

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

accessibles au public : même si ce n'est pas votre domaine, vous pouvez les emprunter !

Lisez plutôt : les dépenses afférentes lorsqu'elles sont prises en charge par le bailleur... DANS LE RESPECT DES PRINCIPES GENERAUX ÉNONCÉS AU CODE CIVIL BIEN ENTENDU...

... Tenez encore, sur un site commercial d'une entreprise qui a de grosses parts de marché : "si l'entretien chaudière est assurée par le propriétaire, cela doit figurer au contrat de bail" ... (https://www.fournisseurs-electricite.com/guides/conseils/chaudiere-gaz-proprietaire-locataire)... ---> c'est une façon d'avoir l'ACCORD du locataire !

.. et chez d'autres professionnels : "ne peut être imposé au locataire"..

enfin last but not least le site SERVICE PUBLIC : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20760

Il n'est donc pas concevable qu'un bailleur réclame au titre des charges récupérables les frais d'entretien de la chaudière individuelle sans accord préalable du locataire via mandat ou lors du contrat de bail.

Par **Tisuisse**, le **21/07/2019** à **05:55**

@ MARIESETE9 :

Puisque vous êtes si affirmative, et c'est votre droit, pourquoi poser la question sur un forum juridique ? Voyez donc directement votre avocat. Merci.

Par **nihilscio**, le **21/07/2019** à **10:43**

[quote]
Prenez la peine de lire les rapports de l'ANCOLS qui sont le droit en pratique !

[/quote]
Je ne vais pas m'infliger des centaines de pages de rapports pour trouver l'avis de l'ANCOLS sur la question. Soyez précise.

[quote]
Le décret ne fait pas obstacle à l'obligation de mandat.

[/quote]
Il n'y a pas obligation de mandat, c'est un raccourci. Le contrat d'entretien est à la charge du locataire, non du propriétaire : c'est une disposition réglementaire, non législative. Si c'est à la charge du locataire, le bailleur doit le laisser faire. Si le bailleur souscrit le contrat d'entretien à la place du locataire, il est en faute vis à vis de ce dernier. Quelle doit être la sanction de la faute ? **C'est au même règlement de le dire** et celui-ci dit que la dépense dans un tel cas

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

n'en reste pas moins récupérable. Vous ne pouvez donc pas refuser de rembourser le propriétaire, vous pouvez simplement le faire condamner à une indemnité dont le montant a peu de chance d'atteindre celui du montant de la prestation.

Aucun des textes que vous citez ne dit quelle est la sanction d'une souscription du contrat d'entretien par le bailleur sans l'accord du locataire.

Vous êtes très sûre de vous, un peu trop même. Vous risquez des déconvenues devant le juge.

Par **Lag0**, le **21/07/2019** à **11:13**

[quote]
Le contrat d'entretien est à la charge du locataire, non du propriétaire

[/quote]
Bonjour,

Aucun texte n'impose au locataire un contrat d'entretien, la seule imposition est de faire intervenir un professionnel une fois par an pour l'entretien. Cela n'oblige en rien à souscrire un contrat, le locataire peut faire appel, chaque année, au chauffagiste de son choix.

Le bailleur ne peut donc pas imposer à son locataire de souscrire un contrat, cela ne peut être que par accord.

Par **nihilscio**, le **21/07/2019** à **12:41**

[quote]Le bailleur ne peut donc pas imposer à son locataire de souscrire un contrat, cela ne peut être que par accord.[/quote]

C'est exact mais c'est un détail qui ne change rien à la question. Lorsque l'entretien courant de la chaudière est assuré par le bailleur, son coût est une charge récupérable même si le locataire n'a pas donné son consentement.

Par **MarieSete9**, le **21/07/2019** à **14:16**

Vous insistez.
Qu'y puis-je?
Quand à M. TISUISSE qui est ''administrateur'' sur ce forum, je vous rappelle que c'est ici une sous discussion, et non l'objet de la question de départ, laquelle était je dois répéter à classer en PROCEDURE et non en droit IMMO. Ce en sus de mon autre question que vous avez jetée au panier.
Oui, pour la déconvenue devant un juge, c'est probable, tant le niveau de compréhension juridique a baissé drastiquement ces deux dernières décennies... Quand on lit cette

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

conversation, on n'en serait guère étonnés.
Donc, les fonctionnaires du ministère de l'équipement sont selon vous dans une grande erreur, si je vous suis... Ah! Entre les fonctionnaires et les juges on n'est pas sortis de l'auberge, mazette! On ne sait où donner de la tête, misère.
Les premiers, à vous croire, poursuivraient pénalement des administrateurs HLM à tort... Et les seconds feraient passer les décrets au dessus des lois qui sont au code civil depuis des lustres... On est vraiment mal barrés.

Par **nihilscio**, le **21/07/2019** à **14:47**

[quote]
Ce en sus de mon autre question que vous avez jetée au panier.[/quote]
A votre troisième intervention on a fini par comprendre quelle était la question qui était double et qui n'a pas été jetée au panier parce que j'y ai aux trois quarts répondu. Mais reprenons :

1. Le rejet pour tardiveté de la demande additonnelle présentée à l'audience est-il légal ?

2. Y a-t-il un recours ?

Réponses.

1. Oui, article 446-2 du code de procédure civile.

2. Vous pouvez profiter du report de l'audience pour introduire à nouveau votre demande. Si le jugement est rendu sans qu'il ait été répondu à cette demande, comme il sera rendu en dernier ressort, votre recours serait la cassation pour violation de l'article 5 du code de procédure civile.

[quote]
Donc, les fonctionnaires du ministère de l'équipement sont selon vous dans une grande erreur, si je vous suis... Ah! Entre les fonctionnaires et les juges on n'est pas sortis de l'auberge, mazette! On ne sait où donner de la tête, misère.
Les premiers, à vous croire, poursuivraient pénalement des administrateurs HLM à tort... Et les seconds feraient passer les décrets au dessus des lois qui sont au code civil depuis des lustres...[/quote]
J'ai vraiment dit ou laisser entendre tout ça ? Je ne pense pas mais peu importe.

Par **MarieSete9**, le **21/07/2019** à **15:23**

Eh bien,enfin, donc MERCI, tant est que s'il y a charabia pour moi, c'est la procédure en général.
Puisque vous avez retrouvé des arrondis, je vais à mon tour vous rendre la pareille... Site ANCOLS rapport 2017 sur contrôle 2016 d'un organisme HLM public (OPHLM Foix)... Vous y trouverez 2 passages vous démontrant -j'espère!- que les charges entretien chaudière selon contrat bailleur fournisseur SANS mandat du locataire est illégal.
Alors oui après, l'interprétation du juge, c'est autre chose, mais ça c'est une autre histoire. Les

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

erreurs de jugement sont assez fréquentes en France.
Si vous avez un jour raison sur ce point, c'est que la charge d'entretien chaudière aura préalablement été rayée dans les textes comme étant à la charge du locataire.

Par **Lag0**, le **21/07/2019** à **15:57**

[quote]
Site ANCOLS rapport 2017 sur contrôle 2016 d'un organisme HLM public (OPHLM Foix)...
Vous y trouverez 2 passages vous démontrant -j'espère!- que les charges entretien chaudière selon contrat bailleur fournisseur SANS mandat du locataire est illégal.

[/quote]
Voulez-vous parler de ce passage ?

[quote]
L’entretien des appareils individuels à gaz est assuré par l’office sans accord formel des locataires.
L’entretien de ces appareils est à la charge du locataire, conformément à l’article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret 87-712 du 26 août 1987. Or l’office, en prenant en charge cet entretien, se substitue aux locataires sans avoir reçu de mandat ou négocié un accord collectif sur ce sujet. Ceci est d’autant plus critiquable que la loi 2009-323 du 25 mars 2009 a simplifié la procédure de l’accord collectif. De plus, il récupère le coût de la prestation d’entretien auprès de locataires qui n’en ont pas bénéficié.

[/quote]

Par **MarieSete9**, le **21/07/2019** à **16:07**

Ce me semble oui.
De mémoire, le cas est repris à 2 ou 3 reprises dans le rapport.. le cas figure aussi dans d'autres rapports ANCOLS moins récents..

. Songez vous un instant que les inspecteurs du service se fourvoient? Allons donc... Vous devez vous rendre à l'évidence. De plus, remarquez sur les sites commerciaux la précaution employée : charges incombant au locataire, prises en charge par le bailleur SI figurant préalablement au bail (par exemple), ce qui est la traduction dans la vie réelle de l'impossibilité pour le bailleur de se passer de l'accord PRÉALABLE du locataire, lequel est, rappelons le, un sujet de droit avec ses propres responsabilités.
Votre imagination, du reste, produirait dans les faits des nids à contentieux !

Ensuite, règle de base : si A contracté au profit de B un contrat, sans mandat de ce dernier, croyez vous que A puisse ensuite demander à B de bien vouloir "payer" ? Croyez vous que B soit de quelconque façon redevable à A alors qu'il ne lui a rien demandé ? B s'insurgera à juste titre : il n'est pas sous curatelle et parfaitement capable de contracter !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **21/07/2019** à **16:21**

Personne n'a dit que ce n'était pas une irrégularité. **La question est de savoir quelle est la sanction de cette irrégularité**. Les rapports de l'ANCOLS n'y répondent pas. Ce n'est pas leur rôle.

Le bailleur n'a pas donné mandat ? C'est une faute envers le locataire qui peut donner lieu à indemnité réparatrice.

Mais le coût de la prestation payée par le bailleur n'en reste pas moins une charge récupérable. C'est ce que dit le décret.

En fin de compte, le locataire devra payer le coût de la prestation moins l'indemnité à laquelle le bailleur aura été condamné et rien ne permet d'affirmer que le résultat sera nécessairement nul.

[quote]
Ensuite, règle de base : si A contracté au profit de B un contrat, sans mandat de ce dernier, croyez vous que A puisse ensuite demander à B de bien vouloir "payer" ? Croyez vous que B soit de quelconque façon redevable à A alors qu'il ne lui a rien demandé ?[/quote]

Il n'y a pas de règle absolue. C'est à voir en fonction des circonstances. Il peut très bien arriver que A puisse demander à B de payer. Il y a des cas prévus par le code civil, comme la gestion d'affaire ou l'enrichissement injustifié. Le raisonnement est le suivant : certes celui qui a bénéficié de la prestation n'a rien demandé et ne doit contractuellement rien à celui qui la lui a fournie, mais, d'un autre côté, ce ne doit pas être un prétexte pour en tirer un profit injustifié.

Par **MarieSete9**, le **21/07/2019** à **18:55**

Excusez moi, je me retire : vous refaites le monde. J'espère que vous n'êtes pas en voie de devenir magistrat... Avocat passe encore.. Salutations.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés