



## Existence juridique du bailleur et de son mandataire

Par **arnold150**, le **23/10/2010 à 12:26**

Je suis locataire, et dans le cadre d'une mutation de bail (décès, reprise par un héritier). Mon nouveau bailleur n'ayant effectué aucune notification, je n'ai que son nom, aucune coordonnées.

Les appels de loyers et charges étant effectués par une nouvelle agence, laquelle n'est pas mentionnée dans le bail initial, et ne m'a pas été présentée en tant que mandataire par le bailleur.

-La perception des loyers par cette agence est-elle fondée?

-TRES IMPORTANT: en cas de litige, à qui dois-je adresser l'assignation en personne?

MERCI Pour votre aide

Par **Domil**, le **23/10/2010 à 14:08**

Commencez par une LRAR à l'agence exigeant que le bail mentionne le nom et l'adresse du bailleur conformément à l'article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (commencez par une demande par téléphone). Si aucune réponse ni réception d'un bail signé par le nouveau bailleur mentionnant les informations, saisine simplifiée du TI

Vous devez aussi exiger, de suite, la preuve que l'agence est mandataire de ce nouveau bailleur (là encore par téléphone et à défaut, vous rajoutez ça dans la LRAR).

Perso, par téléphone, je leur dirais qu'ils ne recevront le loyer que lorsqu'ils auront prouvé qu'ils ont le droit de le toucher et que jusqu'à là, vous ferez le chèque à l'ordre du nouveau bailleur.

Par **arnold150**, le **23/10/2010 à 14:17**

merci pour cette rapide réponse!

Dans le cadre d'un désaccord concernant un rappel de charges sur les exercices précédents (envoyés par le "mandataire"), que j'avais déjà payées, mais qui, après étude, m'ont parues finalement mal réparties et injustifiées

J'ai du, après nombres de rar infructueux, saisir le TI, avec assignation au fond...du

"mandataire" (vu que je n'ai rien concernant le bailleur) lequel a constitué conseil.  
Comment puis-je rectifier le tir pour éviter une future pure et simple déclaration d'irrecevabilité et une contre-attaque du mandataire?  
Je rappelle que je n'ai de bail qu'aux noms de l'ancien bailleur et ancien mandataire..

Par **Domil**, le **23/10/2010 à 14:59**

Vous avez assigné par voie d'huissier ?  
Ce qui m'inquiète aussi c'est "mal réparties et injustifiée". Vous êtes sur de votre fait ET que la loi vous permet de juger que c'est injustifié ?

Par **arnold150**, le **23/10/2010 à 16:54**

Le fond est encore une toute autre histoire. je pense bien sur être dans mon droit. mais si vous me le permettez j'ai tout d'abord un pb de forme énorme dans la mesure où je n'ai aucune relation contractuelle avec le nouveau bailleur ni avec l'agence qui appelle les loyers et qui s'est elle-même présentée comme le mandataire.  
Ne pourrais-je pas assigner une nouvelle fois au nom du bailleur, mais à l'adresse du mandataire (tout en craignant que même lui n'ai pas d'existence juridique dans nos relations?)

Par **Domil**, le **23/10/2010 à 16:57**

Vous devez obtenir l'adresse du bailleur.

Beaucoup de gens sont surs de leur bon droit alors que ce n'est pas le cas. Je dis ça, parce que si votre procédure est abusive (vous risquez en plus une condamnation), autant se désister pour l'instant d'autant que vous avez assigné le mandataire et non le bailleur.

Par **arnold150**, le **23/10/2010 à 17:18**

Je ne peux obtenir les coordonnées du bailleur (rar sans réponse de l'agence à ce sujet)  
j'ai donc toujours mon pb de forme  
quant au fond j'y ai travaillé de très nbx mois et comme il s'agit notamment de charges et que la prescription est y est quinquennale, je devais prendre décision rapidement (même ça est partiellement remis en cause, si mon action est nulle et est amenée à être renouvelée)

donc sans lien contractuels ni coordonnées du bailleur je ne sais toujours que faire...