



Foncia Bouteille Lyon - Bailleur condamné

Par **LocataireVigilant**, le **08/04/2012 à 19:39**

Bonjour,

Par jugement du 15 mars 2012, le tribunal d'instance de Villeurbanne a condamné les époux M., bailleurs qui avaient donné un mandat de gestion à Foncia Bouteille.

Le jugement est disponible à l'adresse suivante :

<https://docs.google.com/file/d/0B94LF4bdbCkOdXpzQIZ4YWdTVlduckd2aU1fUjlsZw/edit?pli=1>

Le litige portait sur les points suivants :

- frais de relance, d'avis d'échéance et d'envoi de quittance ;
- retenues sur dépôt de garantie pour dégradations locatives chiffrées par la Compagnie nationale d'expertise et de mesurage (filiale de Foncia) ;
- montant perçu au titre des charges (hors eau froide et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

En effet :

- les frais de relance, d'avis d'échéance et d'envoi de quittance sont totalement illégaux, surtout depuis la loi de juillet 2006 ;
- plusieurs réparations locatives étaient très contestables, dont une dégradation déjà mentionnée sur l'EDL d'entrée ;
- pour les charges :
 - * une petite somme (moins de 2 euros) m'était due au titre de l'écart entre le décompte provisoire (fourni lors de la restitution partielle du dépôt de garantie) et le décompte définitif (après approbation des comptes de la copropriété) ;
 - * pour chacun des deux exercices, Foncia n'avait fourni qu'un décompte très sommaire, pratique sanctionnée par une jurisprudence de la cour d'appel de Lyon ;
 - * pour l'un des deux exercices, Foncia ne m'avait jamais envoyé ni permis de consulter les justificatifs (décompte du syndic).

[s]Points positifs :[/s]

- Les bailleurs doivent me rembourser tous les frais illégaux et la quasi totalité des réparations locatives.
- J'obtiens en plus des dommages-intérêts (200 euros) et frais de procès (350 euros).

[s]Points très discutables :[/s]

- Le tribunal rejette ma demande de remboursement des charges, malgré les jurisprudences que je citais.

- À l'inverse le tribunal m'accorde une somme qui ne m'était pas due et que je n'avais jamais réclamée... Ce qui est bien sûr illégal.

[s]Conclusion :[/s]

- Une action en justice n'est jamais gagnée d'avance, un juge peut toujours se tromper.

- Une action en justice nécessite beaucoup de temps et d'investissement, on peut se demander si les sommes obtenues sont à la hauteur de l'énergie dépensée. Mais c'est aussi une expérience enrichissante, et l'occasion d'approfondir le sujet des baux d'habitation, ce qui peut toujours servir...

- Quoi qu'il en soit, les pratiques illicites de Foncia ont été sanctionnées, et c'est l'essentiel.

Par **Afterall**, le **08/04/2012 à 20:40**

Merci bien pour ce témoignage...

J'ai moi même Foncia dans le Colimateur pour une affaire un peu prêt similaire...

Question : Pourquoi le Tribunal d'Instance et pas le Juge de proximité ?

Par **LocataireVigilant**, le **08/04/2012 à 20:47**

Bonjour,

En matière de baux d'habitation, le juge de proximité n'est compétent que pour la restitution du dépôt de garantie.

En l'occurrence, je demandais également le remboursement des frais illégaux (envoi de quittances et avis d'échéance) et des provisions pour charges.

Bien que le bail soit résilié, c'est donc le tribunal d'instance qui est compétent.

Lors d'une première audience, le juge de proximité m'a expliqué qu'en l'absence de la partie adverse, il lui fallait renvoyer l'affaire. Il m'a alors interrogé sur cette question de la compétence (j'avais été mal conseillé par l'ADIL et par le greffe du tribunal) et pour éviter que l'incompétence ne soit ultérieurement soulevée par la partie adverse (avec la possibilité d'un nouveau renvoi, soit un déplacement supplémentaire), il a soulevé d'office son incompétence.

Je tâcherai de mettre prochainement en ligne les conclusions que j'ai rédigées pour cette affaire, si cela peut vous aider... J'argumentais plus particulièrement sur le caractère généralisé (et donc intentionnel) des pratiques illicites de Foncia.

Par **Afterall**, le **08/04/2012 à 20:54**

[citation]Je tâcherai de mettre prochainement en ligne les conclusions que j'ai rédigées pour cette affaire, si cela peut vous aider... J'argumentais plus particulièrement sur le caractère généralisé (et donc intentionnel) des pratiques illicites de Foncia.[/citation]
Cela pourrait être effectivement utile, pour moi comme pour d'autres...
Par ailleurs, je suis étonné de cette ventilation des compétences entre JP et Tribunal d'Instance... Y a t_il un texte particulier qui le prévoit ?

Par **LocataireVigilant**, le **08/04/2012 à 21:15**

Voir page 3 de la décision : article L. 221-38 du Code de l'organisation judiciaire

Par **Afterall**, le **08/04/2012 à 21:25**

Merci pour cette précision...Effectivement, il fallait le savoir !
Mon problème concerne précisément un dépôt de garantie non restitué en intégralité par l'Agence immobilière en question.

Par **janus2fr**, le **09/04/2012 à 10:21**

Afterall, vous qui semblez si au fait des règlements... ;)

Tapez "compétence des tribunaux" sur un moteur de recherche et vous avez tout de suite, par exemple :

<http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/192-justice-et-litiges-a-quel-tribunal-s-adresser>

[citation]Le tribunal d'instance

Toutes les demandes portant sur une somme comprise entre 4 001 et 10 000 euros doivent être traitées devant ce tribunal.

Mais la loi lui confère aussi une compétence exclusive, quel que soit le montant en jeu, pour toutes les affaires liées à certains domaines spécifiques, et notamment :

les baux d'habitation (sauf quand il s'agit d'un dépôt de garantie inférieur à 4 000 euros) : arriérés de loyer, expulsion, contestation de loyer, résiliation du bail, etc. [/citation]

Par **LocataireVigilant**, le **09/04/2012 à 12:03**

Bonjour,

Remarquez qu'à partir du 1er janvier prochain, la question ne se posera plus puisqu'il n'y aura plus de juridictions de proximité compétentes en matière civile.

Par **Afterall**, le **09/04/2012** à **12:04**

[citation]Afterall, vous qui semblez si au fait des règlements... ;)[/citation]
Et oui... imaginez un peu si je me prenais pour quelqu'un qui sait tout...

Par **celclo**, le **09/04/2012** à **13:24**

Tiens.... je ne pensais pas après tant d'années - 10 ans environ - retrouver la régie Bouteille de Lyon à l'époque ici.

J'ai moi-même été confrontée à cette régie qui a été condamnée à l'époque (malgré l'appel qu'elle avait formulée) à plus de 100 000 francs à me verser.

Le principe de la régie je dis bien encore à l'époque est de ne jamais répondre aux divers courriers pensant que nous nous lasserions de son silence.

J'ai bien persisté et avec un avocat compétent j'ai gagné mon procès.

Bon courage... ne laissez rien passer.

Par **LocataireVigilant**, le **09/04/2012** à **13:32**

[citation]Le principe de la régie je dis bien encore à l'époque est de ne jamais répondre aux divers courriers pensant que nous nous lasserions de son silence.[/citation]

C'est le comportement généralement attribué (à en croire ce qu'on peut lire sur internet) à de nombreuses agences du réseau Foncia.

La régie Bouteille était donc vraiment faite pour s'entendre avec Foncia...

Une autre affaire concernant Foncia Bouteille, relative cette fois à la pratique qui consiste à demander un chèque de réservation :

<http://blogdeblandine.blogspot.fr/2010/01/le-proces-contre-la-sa-foncia-bouteille.html>

Par **Teranga73**, le **16/06/2012** à **15:36**

Bonjour Locataire vigilant

Merci pour toutes ces précieuses informations..

Je connais aussi quelques déboires avec cette chère agence foncia Bouteille, et vais suivre le même cheminement que le vôtre.

Vous avez raison, même s'il s'agit de "petites sommes", si elles ne leur sont pas dues pourquoi les payer ?

Ajouter à cela, le fait que la pratique est multipliée par x clients.... c'est le jackpot pour eux.

Moralité mobilisons nous pour faire valoir nos droits .

Si vous avez d'autres conseils à me donner pour faire face au mieux au "géant Foncia", je

suis preneuse. Passez une bonne journée et merci encore

Bien cordialement

Teranga73

Par **Hugo69**, le **06/02/2013** à **19:09**

Bonjour, je suis actuellement en conflit avec foncia, pour les même raisons que vous, j ai préparer un dossier pour envoyer au juge de proximité mais n'étant pas un professionnel du barreau j'aurais besoin de quelques articles de lois . Cordialement hugo.epailly@gmail.com

Par **LocataireVigilant**, le **11/09/2013** à **23:45**

Bonjour,

Je prends connaissance des deux messages ci-dessus avec retard.

La meilleure démarche consiste à prendre tout d'abord rendez-vous avec l'ADIL du Rhône, pour faire examiner gratuitement votre dossier. Le juriste professionnel et indépendant prendra le temps d'examiner toutes les pièces et vous dira ce que vous êtes en droit de réclamer.

Par **HOODIA**, le **12/09/2013** à **06:57**

Bonjour,

Il est toujours intéressant d'avoir un avis compétent d'un juriste pro et indépendant ,et dans ce cas vous avez raison en posant la question ...

D'autre part , en tant que bailleur et membre de CS de plusieurs copro ,je suis très content de FONCIA en 44.