



## Pas de procuration de mon proprio

Par **Tannisi**, le **23/04/2021** à **19:40**

Bonjour,

J'ai loué une maison le **17 mars 2017**, j'ai signé le bail de location avec **Mme X** qui représentait son frère **M. Z**, le vrai propriétaire (*que je n'ai d'ailleurs vu jamais vu, ni contacté*). Or, aujourd'hui, j'apprends par hasard que **M. Z** fait acter une procuration à sa soeur **Mme X** qu'en date du **09 janvier 2018**. Mme X avait-elle le droit de consentir ce bail entre le **17 mars 2017 et le 09 janvier 2018** (*soit durant plus de 9 mois*) ? ou a-t-elle loué un bien qui ne lui appartenait pas légalement ?

Merci par avance pour vos réponses.

Par **Tisuisse**, le **24/04/2021** à **08:22**

Bonjour,

Pour quelles raisons Monsieur Z (en abrégé M. et non Mr qui est une abréviation anglo saxonne signifiant Mister) n'a-t'il pas signé ce bail à cette époque ? Etait'il indisponible, ? en déplacement ? à l'étranger ? en prison ? Le mandat signé devant être accompagné de la photocopie de la CNI ou du passeport, demandez à Madame X de vous transmettre la copie intégrale de ce mandat.

Par **Tannisi**, le **24/04/2021** à **10:11**

Bonjour,

Merci pour la petite info sur M. et Mr, j'avoue que vous m'avez appris quelque chose ;)

M. Z habite en Californie, c'est pour cela qu'il n'était pas là pour signer le bail. (je ne l'ai d'ailleurs jamais vu).

Là, j'ai entre le main un "acte contenant procuration" en date du 9 janvier 2018. Mais c'est tout.

Au moment de la signature du bail, Mme X a signé au nom de M. Z. Naivement, on a pas pensé qu'elle n'avait pas de procuration à ce moment-là.

Mme X ne nous donnera rien de + en terme de documents, vu que je suis brouillé avec elle depuis que je lui ai signalé plusieurs problemes :

son bac à graisse que je ne pouvais pas vider puisque le garage est construit dessus.

la fosse septique que j'ai du déterrer sous 60 cm de terre et descellée

Et j'en passe et des meilleurs.

Du coup, forcément, elle n'est plus tellement dans le dialogue avec nous...

Mais ça me rends fou, car en plus de louer une maison complètement indécente, elle n'avait peut-etre meme pas le droit de me la louer.. D'où ma présence ici, je suis un peu perdu

Par **marouil**, le **24/04/2021** à **11:58**

Interessant cas. Je pense que le mandat a ete ratifie. C est mon avis

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000032041104/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032041104/)

Article 1156 Code Civil

[Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2](#)

L'acte accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est inopposable au représenté, sauf si le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du représentant, notamment en raison du comportement ou des déclarations du représenté.

Lorsqu'il ignorait que l'acte était accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs, le tiers contractant peut en invoquer la nullité.

L'inopposabilité comme la nullité de l'acte ne peuvent plus être invoquées dès lors que le

représenté l'a ratifié.

====

la prochaine fois, utiliser l'art 1158

**Art. 1158.**- Le tiers qui doute de l'étendue du pouvoir du représentant conventionnel à l'occasion d'un acte qu'il s'apprête à conclure, peut demander par écrit au représenté de lui confirmer, dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, que le représentant est habilité à conclure cet acte.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le représentant est réputé habilité à conclure cet acte.

=====

en attendant le bail est valable, à mon avis, et vous avez une panoplie de remèdes contractuels à votre situation, voir les articles en ligne sur "problèmes avec mon propriétaire", "bac à graisse sous garage", "fosse septique". Il y en a des centaines

Bon weekend

Par **janus2fr**, le **24/04/2021** à **13:57**

[quote]

Mme X avait-elle le droit de consentir ce bail entre le **17 mars 2017 et le 09 janvier 2018** (soit durant plus de 9 mois) ? ou a-t-elle loué un bien qui ne lui appartenait pas légalement ?

[/quote]

Bonjour,

Et si vous nous disiez où vous voulez en venir exactement ?

Quel préjudice cette situation vous a-t-elle causé ? Et quelle réparation de ce préjudice envisagez-vous ?

Par **Tannisi**, le **24/04/2021** à **15:52**

Bonjour,

Je veux pas en venir quelque part précisément, mais comme je l'ai dit nos rapports ne sont

plus tout à fait cordiaux donc je veux pas me faire avoir. Et je crois bien que c'est ce qu'elle essaye de faire. Depuis que je lui ai parlé de tout les problèmes sur sa maison, elle commence à vouloir nous dire qu'elle veut qu'on parte, etc... Je sais pas pourquoi, mais ça commence à puer quoi.

Le dernier rapport de la SPANC date de 2005 tout de même, et l'agent a indiqué que le bac à graisse et la fosse était introuvable, donc elle avait sûrement eu écho de ce défaut. Moi, j'ai perdu l'intégralité de ce que je stockais dans mon garage car le bac à graisses qui n'a jamais dû être vidé depuis presque 20 ans, a fini par déborder dans le garage, des meubles en bon état (dont j'ai hérité après le décès d'un proche), des appareils électriques qui y étaient stockés, quelques papiers que j'avais mis en carton en hauteur (car 10 années de papiers à stocker dans la maison, ça fait beaucoup) : 3 fourgons complets à la déchetterie. Mon assurance n'a pas marché car nous n'avions pas de porte de communication entre la maison et le garage.

- La fosse septique enterrée et inaccessible, c'est pareil, elle était au courant.
- Les portes qui ne ferment pas toutes totalement, laissant passer de sacrés jours (j'y passait un doigt).
- Le mur en plâtre d'une des pièces qui s'effrite totalement à cause de l'humidité (mais pour me rendre compte de ça, j'ai dû retirer le tissu mural qui recouvrait toute la pièce.
- Je ne parle même pas des souris qui ont dû nous grignoter la moitié de nos vêtements à l'intérieur du dressing.
- Le compteur électrique dans une pièce totalement humide avec des moisissures qui apparaissent chaque jour un peu plus...

etc., etc.

Bref, je pense qu'elle attend le moindre faux pas de notre part pour nous foutre dehors, alors que, bon, avec le recul, on se rends compte que loin d'être gentille le jour où nous avons signé le bail, elle nous entubait sûrement déjà.

Par **Yukiko**, le **24/04/2021** à **16:04**

Bonjour,

[quote]Or, aujourd'hui, j'apprends par hasard que **M. Z** fait acter une procuration à sa soeur **Mme X** qu'en date du **09 janvier 2018**[/quote]

Mme X est donc mandataire de son frère depuis le 9 janvier 2018.

Contester la capacité de Mme X à contracter au nom de son frère à la date de signature du bail n'aurait d'intérêt que pour contester la validité du bail. Si vous contestez la validité du bail, c'est que vous reconnaissez occuper les lieux sans droit ni titre. Si vous vous opposez à ce qu'elle « vous foute dehors », vous n'avez aucun intérêt à prétendre que vous êtes occupant sans droit ni titre.