



Quittance de loyer et décision en première instance

Par **Sylvanno**, le **06/02/2021** à **20:47**

Bonjour,

Après un long litige avec mon bailleur concernant notamment de prétendues arriérés locatifs, les justificatifs de charge, etc... Le verdict en première instance est tombé et je suis stupéfait (comme mon avocate), ce qui me pousse à demander de vos lumières... En vous remerciant d'avance pour vos réponses.

Mon propriétaire, gérant d'une SCI, a toujours demandé un versement hybride (espèces/virement). Ce contre quoi j'obtenais la quittance le premier du mois suivant (je payais un mois d'avance donc une fois le paiement fait pour le mois de juin, par exemple, j'obtenais la quittance de juillet le premier dudit mois). Bref, mon propriétaire s'est mis à prétendre que les loyers étaient incomplets depuis 5 ans et que les quittances (indiquant la somme totale du loyer + charges pour précision) ne représentait pas la réalité et que le paiement était partielle (la somme en espèces n'apparaissant pas). En outre, le gérant prétend qu'il donnait la totalité des quittances de l'année en cours (oui, oui, vous avez bien lu) pour la CAF. J'ai donc présenté devant le juge, magistrat à titre temporaire, mes quittances jusqu'à ma sortie du studio et, mon ancien propriétaire, les relevés de compte de sa SCI. Le juge a décidé que mes quittances n'étaient pas une preuve suffisante et étaient "manifestement pré-remplie" sur seule parole de mon propriétaire et ses relevés de compte. Ma question est donc : **1) Est ce logique ? Il me semblait que les quittances étaient des preuves de paiement... Comment puis je donc prouver les paiements en espèces, et de mon loyer complet, si même des quittances (datée, signée à l'encre et tamponnée par la SCI) ne suffisent pas ? Je suis condamné à repayer des loyers déjà versés...**

Pour l'anecdote, mon propriétaire demandait, avant procédure, 10€ par page de justificatif de charges et la retenue sur mon dépôt de garantie de 3000€ pour refaire son studio tout en refusant de faire un état des lieux même par huissier (tout était nickel et j'en ai même pris des photos). Si mes charges m'ont été rendues (sans que le juge fasse mention du comportement du bailleur), le juge a décidé de débouter mon ancien propriétaire de sa demande sur le dépôt de garantie vu qu'il n'y a pas d'état des lieux de sortie MAIS me déboute aussi de ma demande de restitution de celle-ci parce que mon propriétaire émet des factures...

2) Là aussi, est normal ? Car si nous sommes tous les deux déboutés, dans les faits,

c'est donc mon propriétaire qui gagne mon dépôt de garantie de façon officieuse.

J'ai été également condamné pour obstruction abusive à la venue d'une société pour réparer un mini chauffe-eau électrique (dont l'entretien ne m'est pas imputable vu qu'il faut déposer le bloc de résistance) alors même que celle-ci m'a déclaré dans un sms (attesté par huissier) que le gérant leur avait donné un mauvais numéro et n'avait donc pas pu me contacter. Le juge a purement et simplement ignoré cet élément et s'est fié à la seule parole du bailleur.

3) Est ce donc normal qu'un juge fasse abstraction d'une preuve à ce point là et ne prenne même pas le temps de la contredire (elle n'existe pas dans son argumentation) ?

Il y'aurait bien d'autres points comme la modification des dires d'un constat d'huissier pour coller à la version du propriétaire mais, sur ce point, je ne me pose pas de question sur ce qu'à fait le juge. Le constat parle de la venue d'un chauffagiste, après un appel au syndic de ma part, pour la purge de mon radiateur, qu'il a observé lui même un robinet grippé et que le chauffagiste ne vient que pour purger. Le juge, lui, a transformé ceci en "la bailleresse a fait appel à la société X, venue d'ailleurs réparer le robinet du radiateur,....". Ce qui n'a rien à voir et est même contredit par le carnet d'entretien de la chaudière où le chauffagiste décrit ses interventions.

C'est à n'y rien comprendre comme le dit mon avocate.

Je vous remercie encore d'avance pour vos futures réponses et du temps que vous avez pris à lire ce long texte.

PS : Pardon pour les fautes...

Par **Sylvanno**, le **06/02/2021** à **21:34**

Merci pour la rapidité de votre réponse.

Concernant les quittances, elles mentionnent l'intégralité des sommes versées (espèces + virement) soit la totalité du loyer. Mon incompréhension vient de là car, pour le juge, même si les quittances affichent la somme totale de mon loyer (donc payé intégralement), ça n'est pas suffisant pour prouver le paiement contre les relevé de compte du propriétaire... Le reste de ses décisions (obstruction abusive malgré la preuve et le dépôt de garantie gardé par la SCI malgré avoir été déboutée) me laissent tout de même perplexe mais, si elles sont attaquables alors les solutions de recours seront suffisantes. J'espère que le format collégial de l'appel

évitera ce genre de chose.

[quote]

Il vous faudrait étudier toutes les possibilités d'action avec votre avocat. Une plainte pour escroquerie ou extorsion de fonds (paiements en espèces imposés sous la menace) pourrait peut-être aboutir : la logique du pénal est différente. Des associations de locataires bien informées de toutes les turpitudes des bailleurs indélicats pourraient vous venir en aide.[/quote]

Merci pour cette indication ! Il est vrai que, par plusieurs fois, mon propriétaire m'a menacé de mettre fin au bail (ce qu'il fera, d'ailleurs, au moment de la demande des justificatifs de charge) si ses conditions ne me plaisaient pas. Je vais tâcher de regarder ça de plus près, merci.

[quote]

Prudence sur les commentaires de votre avocate : " C'est à n'y rien comprendre" c'est peut-être que le jugement est véritablement incompréhensible et, en ce cas, il doit y avoir possibilité de recours, même en cassation (erreur manifeste d'appréciation ou manque de base légale) mais c'est peut-être aussi que votre avocate n'aurait pas traité votre dossier avec tout le sérieux nécessaire et qu'elle aurait été mise en échec par un adversaire retors plus fort qu'elle.[/quote]

Je ne vous cache pas que j'espère sincèrement que la première hypothèse soit la plus juste (elle fait consensus chez la plupart des gens à qui je parle de mon affaire... Il y'a même une erreur à mon adresse et à mon nom sur le jugement, c'est dire)... Même si la deuxième peut parfaitement l'être et me reste, je l'admets, dans un coin de mon esprit... J'attends de voir ce seront ses écrits pour la procédure d'appel.

Pour l'huissier, non, pas d'attestation. J'avais juste proposé dans une lettre au propriétaire que je souhaitais faire l'état ddes lieux de sorties par huissier mais celui ci a simplement refusé.

Merci encore pour vos commentaires aussi sensés que rassurants.

Par **Sylvanno**, le **07/02/2021 à 10:34**

[quote]

Je ne comprends plus. Pouvez-vous reproduire le texte d'une des quittances que vous

receviez ?

[/quote]

Pas de soucis. Je la reproduis ci-dessous en respectant ses formes exactes (mais en gardant l'anonymat pour mon ancien locataire et moi). Les parties en italique et soulignées sont écrites à la main sur les quittances.

[quote]

Quittance de loyer

Je soussigné sci X, déclare sur l'honneur avoir perçu de Mr Y la somme de six cent quatre vingt cinq euros (685€) charges incluses.

Correspondant au loyer du mois de septembre 2018

Pour l'appartement situé au XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (mon ancienne adresse) que je lui loue. Dont quittance, sous réserve de tout droit.

Fait à Paris, le 01/09/2018

Tampon de la SCI signature du gérant

[/quote]

Oui, les sommes portent sur plus de 5000€ mais, merci, je ne connaissais pas cette éventualité.

Par **Sylvanno**, le **07/02/2021 à 13:59**

Je suis désolé pour cette incompréhension dû à ma propre imprécision. Je suis cependant heureux de voir que pour vous aussi, le jugement apparaît difficilement compréhensible... Je suis encore atterré de voir que le juge s'est simplement fié à la parole de mon propriétaire

concernant l'établissement de quittance pré-remplie sur l'année... Même si d'autres éléments me paraissent étranges (obstruction abusive, ou l'erreur sur mon adresse dans le jugement qui j'espère ne va pas empêcher la signification par huissier pour que je puisse faire appel), c'était bien la cerise sur le gâteau.

Je dois admettre que je ne m'attendais pas à ce que l'absence d'état des lieux de sortie puisse se retourner contre moi. Je pensais qu'il était de pratique constante qu'en l'absence d'état des lieux de sortie, le logement était reconnu restitué en bon état et donc qu'on ne pouvait faire aucune retenue sur le dépôt de garanti. D'autant plus que la demande de retenue pour dégâts, tout comme la demande d'arriérés locatifs, est arrivé seulement en réponse à l'assignation que mon avocate lui a envoyé c'est à dire plus de 6 mois plus tard. Pour être honnête avec vous, au moment de partir du logement, je ne souhaitais pas perdre plus d'énergie que nécessaire sachant tous les litiges sur lesquels je devais me battre avec lui et j'ai pensé que son refus écrit étant à mon avantage, je n'allais pas lutter plus que ça (je me suis contenté d'une attestation de remise des clefs, signée par sa représentante, et de photos horodatées du logement. Sans grande valeur puisque prisent par moi mais quand même par acquis de conscience).

Cela dit, il peut donc être normal que les deux parties soient déboutés de leur demande sur le dépôt de garanti ? Si je peux voir légalement pourquoi, grâce à vos lumières, cela sous-entend que le propriétaire gagne officieusement sur ce point vu qu'il n'est pas tenu de la rendre. Le plus inquiétant étant que, sur ce point, et pour rebondir sur ce que vous m'apprenez concernant l'exception des sommes au plus égale à 5000€ est que le dépôt de garanti entre dans cette catégorie... Il ne pourra donc pas être discutée en appel mais en cassation, ce qui est un soulagement.

En tout cas, je me répète mais un grand merci à vous, Yukiko, pour prendre autant de temps à me lire et surtout à me répondre. Grâce à vous, j'entrevois déjà bien mieux la suite des événements ainsi que les possibilités s'offrant à moi et je dois dire que c'est un grand soulagement après avoir reçu ce jugement.

Par **Sylvanno**, le **07/02/2021** à **15:22**

Merci de cette information. J'ai d'ors et déjà indiqué à mon avocate ma volonté d'aller en appel mais cette erreur d'adresse dans le jugement m'inquiétait (il faut dire que je commence à avoir bon dos et je ne voulais pas que l'on m'impute l'erreur).

[quote]

Je ne comprends pas ce que vous voulez dire par : *l'établissement de quittance pré-remplie sur l'année...* Je doute que le bailleur vous ait remis par avance douze quittances pour toute l'année à venir.[/quote]

Ah ! Alors je vous invite à vous tenir à votre chaise... C'est l'argument de mon ancien propriétaire pour expliquer à la fois les 5 années d'arriérés locatifs mais, également, les derniers mois où je n'aurais rien payé. Lorsque nous avons parlé du fait qu'il devait faire ma régularisation de charge (jamais faite en 5 ans et qui a été à mon bénéfice) et m'en présenter les justificatifs (oui les mêmes qu'il voulu plus tard me faire payer 10€ par page si je les voulais), il m'a demandé de payer, je cite, "exceptionnellement cette année" les 4 derniers mois uniquement en espèces. Si je ne le faisais pas, il ne reconduisait pas le bail. Ne pouvant finir à la rue, j'ai accepté de payer en espèces chaque mois contre quittance (celle que je vous ai présentée). Il en a donc résulté ensuite que rien n'apparaissait sur les comptes de la SCI et c'est derrière cela qu'il s'est retranché pour expliquer les derniers mois "non-payé" et les arriérés sur 5 ans découvert comme par magie quand j'ai lancé la procédure contre lui. Sa parole et les relevés de compte ont suffi à convaincre le juge qui a estimé que mes quittances étaient donc, je cite, "manifestement pré-remplies" et n'était pas preuve de paiement.

Merci pour cette nuance concernant l'état des lieux de sortie. Je pensais, naïvement, que l'ELD et l'ELS étaient soumis aux mêmes règles. Nous verrons bien ce qu'il en est quant à sa récupération mais ça me fera une très bonne leçon concernant mes futurs logements quoiqu'il arrive.

[quote]

Votre demande ne portait initialement que sur le dépôt de garantie d'un montant inférieur à 5 000 €. Mais le tribunal, en répondant aux demandes reconventionnelles de votre adversaire, vous a finalement condamné pour un montant supérieur à 5 000 € et cela ouvre la porte de l'appel.[/quote]

Elle portait également sur les justificatifs de charge que le propriétaire ne voulait pas me montrer ainsi que différents problèmes :

- Pas de chauffage (une semaine sur deux en hiver). Le carnet d'entretien de la chaudière collective faisant foi que je suis celui demandant les interventions pour l'appoint d'eau et que la SCI n'a produit que deux courriers pour faire part du problème. pour l'anecdote, c'est une autre propriétaire (présidente de l'assemblée des co-propriétaires) qui est venue me voir et avec qui nous avons demandé une réparation de ce défaut perdurant depuis 2012 (perte d'eau donc les derniers étages n'avaient plus de chauffage et devinez qui était en bout de ligne). Ceci s'ajoutant à des fenêtres extrêmement vétustes laissant passer l'air (qu'un huissier a pu constater).

- Ni d'eau chaude sur plus de 79 jours à cause d'un mini chauffe-eau défectueux dont l'entretien est impossible car il demande le dépôt du bloc de résistance. C'est d'ailleurs sur ce point que je suis condamné, pour obstruction abusive, a versé des dommages et intérêts à la SCI. Ceci parce que je n'aurais pas répondu aux appels de la société en charge d'intervenir. Or, la société elle-même a déclaré (par sms que j'aie fait constater par huissier) qu'elle n'avait pas pu me contacter car le gérant avait donné un mauvais numéro. Connaissant mon propriétaire, je l'avais prévenu qu'il faudrait une preuve qu'il a bien fait appel à eux et qu'il leur

a donné mon numéro et c'est, comme par magie, à ce moment que la société a enfin eu mon numéro (les dates des courriers avec AR montrant facilement ce timing). Le juge n'a purement et simplement pas fait mention de ce sms dans son argumentation et m'a condamné sur la seule parole de la SCI.

En tout cas, si cela veut dire que tout peut être traité en appel, cela me va très bien vu le résultat de ce premier jugement :(

[quote]

Une autre chose est à vérifier. Aviez-vous introduit une instance en référé ou au fond ? Si c'est en référé, le jugement n'a qu'une valeur provisoire et vous pouvez introduire une instance sur le fond devant le tribunal de première instance.[/quote]

Je dois admettre ne pas savoir répondre à cette question... Je demanderai à mon avocate lundi mais, comme toujours, l'information est intéressante si le jugement n'a qu'une valeur provisoire.

Par **Sylvanno**, le **21/02/2021** à **20:57**

Je reviens vers vous pour répondre à votre dernière question. Mon avocate m'a indiqué qu'il s'agissait bien d'une instance sur le fond.

Elle dit avoir trois mois pour conclure sur le jugement lui-même et non pas sur l'affaire. Pourriez vous avoir l'amabilité, je sais que vous avez déjà pris beaucoup de votre temps pour moi et vous en remercie encore, de m'expliquer la différence entre la première instance (assignation) et les conclusions dans le cadre l'appel ?

Merci d'avance.