Erreur du lieu dans un jugement

Par hector33

Bonjour,
J'ai été condamné dans un jugement car le juge a suivi les arguments de mon adversaire qui produisait des taxes foncière de mon voisin.
Pour résumer :
Je loue un local situé sur le domaine public.
La société qui a obtenu la gestion du lieu cherche à m'évincer en me demandant des taxes foncières exorbitantes en produisant celle du local voisin du mien qui est 4 fois supérieur en surface et qui se situe à une adresse qui n'est pas la mienne.
Lors du procès, j'ai produit un plan démontrant que les deux locaux sont séparés.
Le juge ne m'a pas écouté et m'a condamné à payer les taxes foncières du voisin et à être expulsé.
J'ai fait appel en référé, le juge a relevé mes arguments en détaillant les deux adresses et.... a confirmé le jugement.
Tous les commandements d'huissier me sont délivrés à mon adresse.
Je suis en appel du JEX, existe-t-il une jurisprudence que je puisse invoquer dans mon cas ?
Merci d'avance de vos lumières.
Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

C'est étonnant, qu'en dit votre avocat ? Deux juges qui font une erreur sur le fond, c'est exceptionnel.

Quelles sont les motivations des deux jugements ?

IL n'y a guère que le recours en cassation.

Par hector33

Bonjour,

Merci de votre réponse.
Je me suis mal exprimé, il y a eut trois jugements :
1°/ le jugement civil.
2°/ l'appel en référé.
3°/ Juge de l'exécution.
Le juge a rejeté mes arguments prouvant que je payais précédemment les taxes foncières 650% moins chères directement au trésor public.
Et il a accepté des factures que le concessionnaire m'envoyait.
Quand j'ai fait remarquer que les taxes foncières émanant du trésor publique produites par mon adversaire étaient celles de mon voisin qui n'est pas mon adresse, le juge a décrété que mes arguments concernant mon adresse ne pouvaient pas prospérer et m'a condamné à payer le montant des taxes foncières de mon voisin et a décrété que mon bâtiment se situait à l'adresse de mon voisin.
Le pire est que tous les avis d'huissiers me parviennent à mon adresse réelle....
Je vais être expulsé de mon adresse et saisi à mon adresse pour payer les taxes foncières du voisin....
Mon avocat me dit que le juge considère que mon adresse est celle du voisin.

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce sujet est la suite de : [url=https://www.forum-juridique.net/forum/sujet.php?id_sujet=30142&PAGE=2]https://www.forum-juridique.net/forum/sujet.php?id_sujet=30142&PAGE=2[/url]

Une société titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine publique sur un ensemble immobilier a consenti diverses sous-locations notamment d'un atelier d'une centaine de m² que vous occupiez et d'un restaurant. Le contrat de sous-location stipule la prise en charge de la taxe foncière par le sous-locataire.

La société vous a assigné et demandé au juge de vous condamner au paiement de 20.099,37 ? au titre de redevances et charges impayées et de constater l'acquisition de la clause résolutoire contractuelle pour défaut de paiement des redevances et charges.

Le montant demandé comprend 6.839,98 ? pour l'année 2018, 6.886,56 ? pour l'année 2019 et 6.896,17 ? pour l'année 2020.

Ces montants sont le résultat d'un calcul prorata. Vous les contestez parce que, selon vous, ils portent sur le n° 118 lieu du restaurant alors que votre atelier est situé au 116.

Mais la réponse du tribunal est que : « dès lors qu'il est versé par la SNC les avis d'imposition pour les taxes foncières 2018 et 2019 et justifié, selon relevé individuel au nom de M. W, de l'occupation de 180 tantièmes pour une base de 13124 tantièmes (pièce 20 de la SNC), sa contestation quant à un calcul de quote-part non explicité ne peut prospérer et contrairement à ses allégations, les sommes sont effectivement dues conformément aux dispositions contractuellement convenues. »

Le tribunal a donc reconnu la valeur probante des pièces produites par la SNC et ne fait aucune mention de pièces que vous auriez fournies qui apporteraient la preuve que la quote-part de charges afférente à l'atelier n'est pas de 180 tantièmes, que ces 180 tantièmes seraient la quote-part afférente au restaurant.

La base de 180 tantièmes est peut-être erronée mais elle n'a pas été sérieusement contestée. Peut-être est-ce une négligence de l?avocat mais peut-être est-elle exacte.

Je ne vois pas ce que vous entendez par « appel en référé ».

La cour d'appel a-t-elle rendu un arrêt confirmant le jugement de première instance ?

Le juge de l'exécution n'a pas compétence pour modifier le montant de la condamnation prononcé par le juge du fond.

Par hector33

Bonjour Nihilscio

Comme vous le rappelez, c'est exactement la même affaire.

L'affaire a été jugé en référé, même réponse du tribunal.

Comme le jugement est exécutoire, pour tenter d'éviter que tous mes biens soient vendus et moi expulsé avant le jugement en appel que j'ai déposé n'intervienne, j'ai interjeté auprès du juge de l'exécution qui n'a pas trouvé matière à reporter la saisie de mes biens et expulsion, ce dont j'ai fait appel.

Apparemment, le problème réside en ce que, si je suis condamné à payer les taxes foncières du voisin, tous les commandements de saisie et expulsion me sont adressés chez moi qui est la bonne adresse....

Il devrait quand même y avoir un moyen de pouvoir faire entendre au tribunal qu'il y a un problème quelque part, mais j'ai cherché sur le Net depuis des mois, je n'ai pas trouvé de problème similaire, d'où ma question bien spécifique.

Est-ce que l'huissier n'est pas tenu de vérifier l'adresse du lieu jugé qui doit correspondre à l'adresse à laquelle délivrer ses actes pour qu'ils soient légaux ?

Si c'est le cas, comment invoquer ce moyen ?

Quel serait mon plaisir à gagner en appel quand je serai à la rue et qu'il me restera une table et une chaise ?

Bonne soirée à vous tous.

Hector

Par Nihilscio

Je comprends que vous avez interjeté appel du jugement. Vous avez demandé à ce que l'exécution provisoire soit suspendue mais cela vous a été refusé. Il n'y a rien d'autre à faire qu'à attendre que la cour d'appel rende son arrêt. Il n'y a aucun moyen d'empêcher l'exécution du jugement. Si vous gagnez en appel, vous serez remboursé.

Vous avez été condamné à payer 19.939,99 ? + 1 993,99 ? au titre de la clause pénale + 1 000 ? au titre de l'article 700 du code de procédure civile + des intérêts, soit, au total sans les intérêts 22 933,98 ?. Le juge de l'exécution n'a pas le pouvoir de modifier ce montant. L'huissier n'a pas à savoir pourquoi vous avez été condamné à payer cette somme. Il n'est pas tenu de « vérifier l'adresse du lieu jugé ». Ce n'est pas le lieu qui a été jugé, c'est vous.

Il faut convaincre la cour d'appel que le tribunal a eu tort de d'arriver à la conclusion que : « la localisation des locaux, objet du litige, au 118 ?..à YYYYY, s'agissant notamment des parcelles zzzzzz à zzzzzz visées au contrat de sous-location et que la contestation élevée par M. W quant à l'adresse de ceux-ci au 116 ---------- n'a pas lieu de prospérer ». Pour cela il faudra apporter la preuve que :
1° le local situé au 118 n'est pas votre atelier mais le restaurant,
2° que la proratisation de la taxe foncière de l'atelier situé au 116 ne doit pas être de 180 / 13124 tantièmes mais bien moindre.

Il y a tout de même quelque chose qui n'est pas claire. A qui correspondent les quelque 19 000 ? d'impayés qui vous sont reprochés ? Est-ce le total des redevances et de la taxe foncière ou seulement la taxe foncière ? Si vous gagnez en appel cela fera-t-il une grande différence ? Parce qu'en fait, le litige ne porte pas sur le montant de la redevance mais seulement sur le montant de la quote-part de taxe foncière à rembourser au bailleur.

Par hector33

Bonsoir,

Les 19.0000? d'impayés sont l'addition de plusieurs années de refus de payer des TF 650% plus élevées que celles que je payais directement à l'état avant que la concession soit accordée à mon adversaire.

J'avais demandé la preuve du montant réglé à l'état pour mon adresse qui était censé m'être répercuté au centime près, aucune réponse ne m'a été apportée à ce propos.

Le juge a pris le montant de l'adresse d'un troisième voisin, l'a divisé par le prorata de mon voisin et m'a condamné à payer cette somme.

Tous mes outillages et travaux ne me seront jamais rendus si je gagne en appel...

Il ne s'agit pas seulement de surface, les TF d'un atelier d'artiste ne sont pas de même montant que celles d'un commerçant.

Cordialement

****

Ce qui est dur à accepter est que le juge refuse les preuves par lesquelles je prouve que mon adresse est spécifiée au 116 dans les TF que j'amène et décide que mon adresse est au 118 alors que c'est celle du restaurant.

Pour ce qui est de l'huissier, il dispose d'un jugement qui nie que je sois au 116, qui me condamne au 118, et qui me délivre ses actes au 116 et qui ne correspondent donc pas à l'adresse spécifiée dans le jugement, ces actes ne sont-ils pas entachés d'erreur de ce fait ?

Peut-il me saisir au 116 avec une condamnation me situant au 118 ?

Par Nihilscio

Vous ne payez pas de taxe foncière, vous remboursez au bailleur la taxe foncière dont il est redevable. Le bailleur n'est pas artiste mais commerçant.

Votre statut a changé depuis votre installation dans les lieux. A l'origine vous étiez titulaire d'une autorisation temporaire d'occupation du domaine public constitutive de droits réels et, au titre de ces droits réels, vous étiez assujetti à la taxe foncière. Ensuite vous êtes devenu locataire mais aux termes du bail les charges locatives incluent le remboursement au bailleur de sa taxe foncière.

L'huissier peut venir vous saisir au 116 avec une condamnation vous situant au 118.

Le jugement est exécutoire, il sera exécuté.

Par hector33

Bonjour

1°/ le bailleur n'a justifié que de taxes foncières réglées, bien détaillées, à l'euro près, à chacune des 3 adresses de mes voisins, 118, 118B, 120, mais n'a présenté aucun document à ce propos concernant mon adresse, le 116.

2°/ l'assignation était rédigée à la bonne adresse au 116, le juge a décrété que ma défense invoquant ma présence au 116 "n'a pas lieu de prospérer", de deux chose l'une : ou l'assignation était rédigée à la mauvaise adresse, soit le jugement rendu au 118 l'a été à la mauvaise adresse, n'y a-t-il pas un grief à invoquer ?

Cordialement.

Par Nihilscio

Le juge s'est satisfait de ces éléments. In fine, c'est le juge qui a raison même s'il est dans l'erreur.

Votre avocat vous a peut-être mal défendu. Il y a peut-être moyen de mieux vous défendre en appel mais en attendant le jugement est exécutoire et vous n'avez plus de recours pour en suspendre l'exécution.

Cela dit, afin de mieux faire comprendre quel est l'objet exact du litige, pourriez-vous détailler à quoi correspond le montant de ce qui vous est réclamé ? C'est environ 6 500 ? par an. Quel est le montant de la redevance hors charges et quel est le montant de la taxe foncière qui vous est facturé ?

Par hector33

Mon avocat ne m'avait pas mal défendu car il produisait une taxe foncière du temps durant lequel je payais directement au trésor public.

Cette TF indiquait l'adresse du 116 et un montant 6 fois moindre que celui réclamé 6 ans plus tard.

De plus, un plan était joint montrant mon bâtiment et celui du restaurant qui ne sont pas accolés.

Pour ce qui est des montants, le loyer annuel, qui correspond au terrain nu occupé, il est de 1000 ? HT.

Pour les TF réclamées par concessionnaire, elles se montent :
En 2012, à 200,65? TTC
2013, à 207,16? TTC
2014, à 235,41? TTC

Après, la gestion a été reprise par un gestionnaire de biens qui m'envoyait des demandes incompréhensibles, mais exorbitantes de plus de 4500? pour les TF.

J'ai alors envoyé un courriel au gestionnaire en demandant la justification des sommes réclamées et que celles-ci concernent le 116 car les factures concernaient les 120-126.

Je n'ai obtenu aucune réponse.

Plus tard, la gestion a été reprise par le concessionnaire avec les mêmes demandes de montants très élevés ou raisonnables, exemple :

La pièce qui a été retenue par le tribunal (N°20) me réclamait pour 2019, 1241,31? sans préciser si c'est HT ou TTC, une autre, toujours émise par le concessionnaire, pour 2019, 3139,86?, sans préciser si c'est HT ou TTC.

Toutes ces factures concernent les 120-126.

Cordialement

Par Nihilscio

Mon avocat ne m'avait pas mal défendu car il produisait une taxe foncière du temps durant lequel je payais directement au trésor public.
Si c'est ce qu'il s'est contenté de faire, il vous a mal défendu.
Une expertise sérieuse aurait démontré quelle devait être la quote-part de taxe foncière de votre local. S'il en est encore temps, c'est une telle expertise qu'il faut demander à la cour d'appel.

Toutes ces factures concernent les 120-126
Jusqu'à présent, vous faisiez état du 118. Cela devient incompréhensible.

Par hector33

La partie adverse présentait ces pièces avec cet intitulé.

La pièce qui a été retenue par le tribunal pour me condamner (pièce 20) comporte l'adresse postale qui correspond à l'emplacement du transparent postal :
Monsieur XXX (moi),
quai de XXXX
Nom de la ville et le code postal

Et à gauche de cet intitulé qui n'est pas visible sur le transparent :
Monsieur XXX (moi)
120-126 quai de XXXX
Propriétaire : nom du concessionnaire

Si vous avez une adresse, je vous envoie les deux factures avec les 2 sommes différentes, arrêtée le même jour, de respectivement 1241,31? et 3139,86?.

Par Nihilscio

Le problème doit être traité autrement.

Vous êtes locataire d'un local et le bailleur peut vous facturez la la taxe foncière dont il est redevable.
L'administration taxe le bailleur globalement. Celui-ci doit donc évaluer la quote-part correspondant à votre local. Il l'établit à 180 / 13 124 de la taxe globale comme mentionné dans le jugement.

Il y a deux choses à vérifier :

- si le montant qui vous est facturé correspondant bien au montant de la taxe totale due par le bailleur,
- si le rapport de 180 / 13 124 est réaliste.

Ce dernier point requiert une évaluation donnée par un expert. Il faut donc demander une expertise à la cour d'appel, cette demande étant justifiée par le montant manifestement excessif pour un local d'une surface utile d'environ 140 m².

Par hector33

Bonsoir,

Je me suis mal exprimé.

L'administration n'a pas taxé le bailleur globalement.

Le bailleur a produit les TF de mes trois voisins dont les montants étaient indiqués à l'euro près pour chaque local.

Les 180 tantièmes / 13 124 retenus par le tribunal sont la surface du 118.

Curieusement, le local 118 B est taxé à hauteur de 431 euros/an alors que sa surface est du double que celle de mon

local et qu'elle dispose d'une mezzanine qui augmente sa surface intérieure de 2/3 de sa surface au sol.

Reste que le bailleur n'a jamais présenté de règlement de TF pour le 116.

Je demanderai une expertise par l'intermédiaire de mon avocat.

Je vous remercie de vos conseils et vous souhaite une bonne journée.

Très cordialement,

Hector

Par hector33

Re bonjour Nihilscio

Pardonnez-moi d'y revenir, mais si le jugement motive : "l'argument que l'atelier se trouve au 116 n'a pas lieu de prospérer" alors que l'assignation portait cette adresse, ne s'ensuit-il pas que l'assignation était erronée ?

Si c'est le cas, cela n'induit-il pas un vice de forme ou autre problème à invoquer ?

Si oui, lequel précisément ?

Merci d'avance.

Bon dimanche,

Hector

Par Nihilscio

Bonjour,

Je suis d'accord avec vous que c'est une histoire de fou et le montant de la taxe foncière qui vous est facturé paraît bien très exagéré et correspondre non au local situé au n°116 dont vous étiez locataire mais à celui qui est situé au 118 et qui est beaucoup plus grand.

Il n'y a pas d'erreur de forme dans le jugement. Il semble plutôt que ce soit une erreur de fond sur l'appréciation des faits mais peu importe. Le juge s'est trompé, cela peut arriver. Le problème est que si le juge se trompe, son erreur devient vérité judiciaire dès que les possibilités de recours sont épuisées. Pour le moment, la vérité judiciaire est que vous êtes débiteur de 22 000 ?.

La seule possibilité pour faire rétablir la vérité vraie est de convaincre la cour d'appel que vous ne devez pas une telle somme.

Il est inutile de se focaliser sur des aspects accessoires tels que l'adresse à laquelle l'huissier vous remis l'assignation, il faut vous concentrer sur le coeur du problème. Celui-ci est bien circonscrit :
vous devez reverser la taxe foncière au bailleur, à combien se monte cette taxe ? Si vous ou votre avocat n'avez pas en main les documents attestant d'un montant cohérent avec ceux des locaux voisins, il faut faire évaluer le montant de la taxe par un expert désigné par la cour d'appel.

La déclaration d'appel date de plusieurs mois. J'ignore à quel stade en est la procédure. J'espère pour vous qu'il n'est pas trop tard pour demander la nomination d'un expert. Il n'y a pas de temps à perdre.

Par hector33

Bonsoir Nihilscio,

Je ne suis plus débiteur de 22000?, mais de 33 592,45?.

Je croyais que celui qui exige une somme doit prouver la réalité d'une dette et non le contraire.

Je vous remercie de votre réponse, je vais essayer de faire appel à un expert via mon avocat.

Bonne soirée à vous.

Hector

Par Nihilscio

Je croyais que celui qui exige une somme doit prouver la réalité d'une dette et non le contraire.
Je me suis fait la même réflexion. Il est étrange que le bailleur ait produit les avis d'imposition des voisins et non le vôtre. C'est passé je ne sais comment en première instance mais, avec une meilleure défense qui démontre que les allégations du bailleur ne reposent sur rien de solide, cela ne devrait plus passer en appel.

Par hector33

Bonsoir Nihilscio,

Je vous remercie de me rassurer sur ce point.

Depuis le début de cette affaire, j'ai l'impression d'être chez le père Ubu....

Je vous tiendrais informé du résultat de l'appel.

Très cordialement,

Hector

Par hector33

Bonjour Nihilscio

Comme vous l'aviez prédit, j'ai été expulsé de chez moi et mes meubles déménagés je ne sais où, je ne vois pas ce que l'appel pourra réparer...

Vu la qualité de vos réponses pour tenter de m'aider, je tenais à vous en informer.

J'ai dénoncé ce scandale lors d'une performance que j'ai publiée à cette adresse : http://verna.free.fr/

Merci au nom de tous les gens que vous aidez par vos conseils éclairés.

Cordialement,

C.Verna

Par Nihilscio

Il y a deux choses différentes.

Vous occupiez un local en vertu d'un droit limité dans le temps. Ce temps passé, ce droit n'a pas été renouvelé ou prolongé, on vous a en conséquence expulsé et la procédure en cours ne reviendra pas sur l'expulsion.

Le litige sur la taxe foncière est autre chose. Pendant le temps où vous occupiez le local vous deviez reverser la taxe foncière au bailleur. C'est sur le montant de la taxe foncière que vous avez saisi la cour d'appel et sur cette question vous avez un espoir que la cour décide d'un montant qui ne soit pas extravagant mais à condition que votre avocat accorde à votre affaire les soins nécessaires.

Par hector33

1°/Concernant l'expulsion, les motivations du jugement portait sur le 118 alors que mon atelier est au 116.

2°/Concernant la propriété sur le domaine public et la CEDH, je détaille ce qu'il en est, extrait de ma page : http://verna.free.fr/droits.htm

https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_1_Protocol_1_FRA.pdf , extraits :

83. Selon une jurisprudence bien établie, le second alinéa de l'article 1 du Protocole n°1 doit se lire à la lumière du principe consacré par la première phrase de l'article.

En conséquence, une mesure d'ingérence doit ménager un « juste équilibre » entre les « impératifs de l'intérêt général et ceux de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu ». (l'intérêt n'était pas général).

La recherche de pareil équilibre se reflète dans la structure de l'article 1 du Protocole n°1 tout entier et, par conséquent, dans celle du second alinéa ; il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

En contrôlant le respect de cette exigence, la Cour reconnaît à l'Etat une grande marge d'appréciation tant pour choisir les modalités de mise en ?uvre que pour juger si leurs conséquences se trouvent légitimées, dans l'intérêt général, par le souci d'atteindre l'objectif de la loi en cause.

Cet équilibre est rompu si la personne concernée a eu à subir une charge spéciale et exorbitante.
::

Quant au litige sur les taxes foncières, la société reconnait, dans une pièce n°34, à la page 3 d'un courrier envoyé à la cité administrative, n'avoir jamais payé d'impôts fonciers pour le bâtiment que j'occupe au 116 alors qu'elle m'en a réclamé pendant 10 ans sans en fournir les justificatifs demandés :http://verna.free.fr/courrier-icade.htm

Cordialement

Par hector33

Bonjour,

Je viens à nouveau demander des précisions en vue de l'appel.

Vu que le rapport d'expert précise que la société concessionnaire n'a jamais payé de taxes foncières pour le 116 que j'occupe, et que cette expertise a été émise après que le procès soit engagé, les deux factures jointes au commandement de payer sont des faux.

On tombe dans l'escroquerie concernant les factures de TF payées pendant 10 ans et dans l'escroquerie au jugement concernant le commandement de payer.

N'est-il pas possible d'exiger juridiquement que la partie adverse retire ces deux fausses factures qui sont la pierre angulaire du procès et restent les seuls éléments à charge en appel ?

Si oui, quelle démarche engager ?

Merci d'avance,

Bon après-midi,

Hector