Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Juge de proximite, problème de location

---
Par Visiteur

Une de mes locataires âgée de 90 ans squatte une pièce du rez-de chaussée de la maison.(dans le bail il est spécifié loué sauf le garage et la pièce attenante)depuis plusieurs années. J'ai refusé de lui délivrer les quittances de loyer tant qu'elle ne me restituait pas cette pièce.Médiateur Conciliateur sans succès.Je me suis retrouvé maintenant devant la juge de proximité.
Celle-ci me dit que cela n'est pas discutable  j'ai pour obligation de délivrer les quittances de loyer et par contre je dois assigner ma locataire pour occupation illicite de la pièce.Je lui ai expliqué que je ne suis pas procédurier et que je préférais régler à l'amiable.

Pas de chance pour moi, cela est hors sujet,il ne s'agit que de quittances aujourd'hui.Cette locataire solide comme un roc consulte un seul généraliste 4 fois par an, toujours pour le renouvellement des mêmes médicaments. Un point c'est tout. Elle occupe un logement de 75m² et cultive seule le potager de 732M².
Le jour de l'audience, elle joue les faibles femmes tant et si bien que, la juge l'installe à côté d'elle,à sa gauche sur le podium ? et elle a sur sa droite les 2 greffières.
Moi, par contre je reste debout dans la salle face à la juge.
Ma locataire s'est faite assister d'une personne faisant partie du Secours Catholique.
Apparemment il avait un grand ascendant sur la juge. Elle buvait ses paroles.Il s'est permis de réclamer 2000 ? de dommages et intérêts qu'elle a aussitôt noté sur le dossier.
Comprenant qu'il était inutile de discuter,je lui ai proposé en signe d'apaisement de lui établir les quittances de loyer dès lundi et que je regrettais d'être obligé d'assigner cette locataire devant le tribunal pour la restitution de la pièce et même le cas échéant je vais être  amené, s'il n'y a pas d'accord, à lui donner congé, je viendrais moi même occuper le logement (j'ai 66 ans).

D'après l'article 828 du code de procédure civile,la personne faisant partie du Secours Catholique n'est pas habilitée à assurer la défense de ma locataire ??

Le fait d'installer un des protagoniste à côté du juge sur l'estrade et de laisser l'autre debout en contre-bas est-ce normal??

Est-ce que la procédure peut-être annulée pour vice de forme?

J'attends votre réponse avec impatience.
D''avance merci

---
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

D'après l'article 828 du code de procédure civile,la personne faisant partie du Secours Catholique n'est pas habilitée à assurer la défense de ma locataire ??
Est ce que cette personne a justifié d'un pouvoir spécial pour représenter votre locataire?
A-t-elle parlé en tant que défenseur de la locataire?

Cordialement

---
Par Visiteur

Cette personne n a pas présenté de pouvoir spécial. Elle a demandé et obtenu de la juge de pouvoir parler au nom de la locataire

---

Par Visiteur

Cher Monsieur,

Dans ce cas il est vrai qu'il y a vice de procédure. Le souci est que votre seul recours est le pourvoi en cassation car la décision de la juridiction de proximité est un en premier et dernier ressort.
Je comprends votre désarroi mais en toute honnêteté la procédure va vous couter du temps et de l'argent et même si je ne peux prendre une décision à votre place je ne sais pas si cela en vaut la peine.

Bien cordialement

---
Par Visiteur

Je suis d accord avec vous cela mérite quand même réflexion.

Un juge qui fait siéger un protagoniste à ses côté et laisser l'autre debout dans le prétoire est-ce normal?

---
Par Visiteur

Monsieur,

Un juge qui fait siéger un protagoniste à ses côté et laisser l'autre debout dans le prétoire est-ce normal?
Il est vrai que cela peut paraitre choquant. Ceci étant la différence de traitement "matériel" est tolérable si cela ne porte atteinte au procès équitable.
En outre cet élément devra également être apprécié par la cour de cassation.

Cordialement

---
Par Visiteur

Je dois transmettre les quittances de loyer au juge de proximité.

J'ai envie d'ajouter à ma lettre d'accompagnement que concernant le déroulement de la procédure :
"toutefois j'émets quelques réserves quant à non application de l'article 828 du code procédure civile,par la partie adverse.

cela sous-entend de ma part, que si je suis condamné à 2000 euro je me pourvoirais en cassation.

Ou bien il vaut mieux de ne rien dire et attendre le verdict

Avec votre recul, que me préconiseriez-vous?

D'avance merci

---
Par Visiteur

Cher Monsieur,

A quelle date doit être rendu le jugement?
Est ce que la juge vous a écouté? A-t-elle fait des commentaires?
A quel titre votre locataire (par l'intermédiaire de son "faux représentant") a-t-elle demandé 2000 euros de dommages et intérêts?

Cordialement

---
Par Visiteur

Le jugement doit être rendu le 2 avril 2010.

Elle n'a fait aucun commentaire, mais simplement noté la somme de 2000 ? sur son dossier.

le faux-avocat a réclamé 2000 ? sous prétexte qu'elle n'aurait pas touché des allocations familiales pour cause de non-présentation de quittances de loyer.

Mais avec les quittances de loyer (que j'ai déjà établies) ,elle va pouvoir percevoir ses allocations, donc le préjudice sera ZERO.

---
Par Visiteur

Monsieur,

Mais avec les quittances de loyer (que j'ai déjà établies) ,elle va pouvoir percevoir ses allocations, donc le préjudice sera ZERO.
D'un point de vue objectif vous avez raison mais d'un point de vue juridique non car certes elle va percevoir les allocations mais avec du retard donc le préjudice est bien constitué.
Il vaudrait mieux ne pas jeter de l'huile sur le feux et remettre en doute l'objectif de la juridiction (même si je vous l'accorde elle est discutable). Dans l'immédiat ce n'est pas parce que la juge a noté la somme qu'elle va allouer à votre locataire les dommages et intérêts.

Bien cordialement

---
Par Visiteur

Je souhaiterais vous soumettre la lettre que je compte adresser au juge de proximité et avoir votre sentiment.Ceci pour que je puisse me pourvoir en Cassation si d'aventure malgré la remise des quittances de loyer,si elle me condamnait à 2000 ?.

---
Par Visiteur

Cher Monsieur,

En toute honnêteté et vous laissant bien évidement libre de votre action, je pense que ce courrier est inutile et peut même vous porter préjudice bien que je comprenne parfaitement votre sentiment et votre colère.
Tout d'abord il est plus que probable que la juge n'en ai pas connaissance, ensuite la décision n'a pas encore été rendue et il n'est pas très judicieux de mettre en exergue les défaillances de l'audience et d'émettre des critiques.

bien cordialement

---
Par Visiteur

Je me range à votre avis.

Petite consolation je pourrais lui donner congé pour reprise du logement (avant le 14 mai 2010) et l'affaire sera terminée.

Pour cela je patienterai jusqu'au 2 avril 2010, date du jugement afin de ne pas influencer la juge.

En attendant mille fois merci pour vos bons conseils

Bien à vous

---
Par Visiteur

Cher Monsieur,

J'espère vraiment que tout va se passait pour le mieux et que surtout vous n'allez être condamné à aucun dommage et intérêt.
Souhaitons que votre locataire parte au plus vite.
Je suis navrée que votre expérience avec la justice de proximité n'ait pas été des plus heureuse et je partage votre avis et votre colère sur le non respect des règles de procédure.

Bon courage
Très cordialement