



## Dépôt de garantie, juge de proximité, ausience.

Par **elsazn**, le **24/05/2016** à **16:26**

Bonjour a tous,

J'ai besoin de votre aide car je me retrouve dans une situation bien compliquée. Je suis censée passer devant le tribunal demain contre mon ancienne propriétaire qui ne m'avait pas fait signer mon état des lieux de sortie lors de ma fin de bail et m'avait envoyé en mail 10 jours plus tard avec l'état des lieux de sortie (non signé par moi même ) ainsi qu'une retenue de 520€ sur ma caution en indiquant une usure du parquet et des trous mal rebouchés aux murs. Alors que je n'avais rien signé a la sortie. Évidemment j'ai reconnu ces faits mais qui pour moi ne méritaient pas une retenue de 520€ car étaient liés à une usure normale au bout de 1 an et non pas a un manque d'entretien.

Je l'ai donc traduite en justice auprès du tribunal de proximité de mon quartier sous conseil d'un avocat qui indiquait qu'un état des lieux de sortie non signé était non valable et donc qu'il ne pouvait y avoir retenue de garantie.

Aujourd'hui veille du jugement, son avocat m'envoie un mail indiquant que ma propriétaire demandait 1000€ de frais d'avocat et que ma demande ne pouvait pas être prise en compte car la personne contre qui je déposais le dossier n'était que la tutelle de ma propriétaire. Chose dont j'étais au courant, la réelle propriétaire étant atteinte d'alzeihmer et sa fille sa représentante légale pour ses appartements.

Son avocat a donc saisi cette erreur de ma part pour que je ne gagne pas ce litige et en plus me demande 1000€.

Connaissant l'état mental de la propriétaire puis je me retourner contre cela ?

J'espère obtenir une réponse rapidement car la rencontre a lieu demain.  
Merci d'avance.

Par **morobar**, le **24/05/2016** à **16:47**

Bjr,

Le moins qu'on puisse dire est que vous avez accumulée les erreurs.

Pour ce qui est de l'état des lieux non signé, effectivement vous en êtes le bénéficiaire d'une présomption de restitution en parfait état, hors reconnaissance des dégradations alléguées ultérieurement.

Si vous avez reconnu les faits, vous ne pourrez combattre le montant des évaluations (devis ou factures).

Ensuite il faut attirer le débiteur, vous n'êtes pas censée savoir si elle a toute sa tête ou non. Vous avez adressé un règlement au bailleur, et c'est à lui qu'il faut réclamer le dépôt de garantie.

Il va donc falloir produire un document mandant la fille en question pour représenter la mère incapable juridique.

Par **elsazn**, le **24/05/2016** à **16:51**

Merci pour votre réponse. Comment "produire un document mandant la fille en question pour représenter la mère incapable juridique"? Est-ce à moi de le faire, pour demain?

Par **morobar**, le **24/05/2016** à **17:12**

Bien sur.

Je suppose que c'est la fille que vous avez attiré devant la juridiction de proximité, selon votre exposé, puisqu'une erreur de défendeur est alléguée.

Vous devrez donc prouver que votre instance n'est pas abusive et qu'elle est bien concernée par votre demande.

Par **elsazn**, le **24/05/2016** à **17:18**

En disant simplement "j'ai assigné en justice Mme X, fille et tutrice de Mme Y, qui par vocation gère les biens immobiliers de sa maman. Il est donc logique que mon assignement s'adresse à Mme X et la concerne" ?

De plus, j'ai un mail de Mme X me disant noir sur blanc "J'ai été nommée tutrice de ma mère, Madame Y, dont je gère à présent l'ensemble des biens."

Par **morobar**, le **24/05/2016** à **18:40**

Ce n'est pas gagné, c'est le bailleur qu'il faut attirer, et c'est ladite fille qui devra démontrer son mandat de représentation.

Vous avez fait l'inverse.

Ce n'est pas parce que j'ai un avocat que vous pourrez le trainer au tribunal, c'est bien à moi que vous vous adresserez.

Par **elsazn**, le **24/05/2016** à **18:58**

Auriez vous une solution à me proposer du coup?

Je suis assez désespérée, et j'espère ne pas avoir à payer les 1000euros qu'ils demandent.

Surtout que je ne les ai pas...

Quelle pourrait-être ma défense?

Enumérer les faits, démontrer que c'est la tutrice et donc que je ne pouvais m'adresser qu'à elle vu qu'elle a été mon interlocuteur pendant toute la durée du bail?

Par **elsazn**, le **24/05/2016** à **19:04**

J'ai un document officiel du juge des tutelle qui nomme Mme X tutrice de Mme Y... n'est ce pas suffisant??

Par **morobar**, le **25/05/2016** à **13:52**

A mon avis si.

Mais cela n'empêche pas que sur le fond, vous avez reconnu votre responsabilité, entre autres pour les trous.

Vous risquez donc devoir supporter un devis de remise en état.