



## Réclamation de loyers impayés, erreurs dans le jugement

-----  
Par Lau7584

Bonjour à tous,

J'ai récemment reçu un courrier d'un huissier réclamant le paiement d'arriérés de loyers impayés pour environ 8000 euros.

Deux problèmes:

- 1 - J'ai signé le bail mais n'ai jamais habité le logement concerné
- 2 - Je suis divorcé depuis 9 ans de mon ex femme qui a habité ce logement de 2010 à 2023. A ma connaissance elle est remarié depuis plusieurs années. Le jugement mentionne à plusieurs reprises que mon ex femme et moi sommes encore mariés.

Concernant l'erreur sur le lien marital il est notamment indiqué dans le jugement "compte tenu du lien marital unissant les défendeurs et eu égard au caractère ménager de la dette concernée la condamnation sera solidaire" et "il y a lieu de condamner solidairement M Dupont et Mme xxxx épouse Dupont". Le jugement a été instruit en considérant que je suis toujours marié avec mon ex femme. A noté que mon ex femme s'est remarié depuis plusieurs années et a habité ce logement avec son mari et leur enfant.

Trois questions:

- 1 - même si mon nom figure le bail puis-je contester cette dette en prouvant que j'habitais à une autre adresse pendant toute la durée du bail ? (je n'ai pas conservé les factures EDF ou autres mais ai toujours les déclarations d'impôts, fiche de paies et quelques autres documents).
- 2 - Puis-je contester cette dette et ce jugement uniquement sur l'erreur concernant le lien marital? Le bailleur ne risque-t-il pas de revenir vers moi en insistant sur le fait que même si nous ne sommes pas mariés j'ai signé le bail.
- 3 - Je n'ai aucun bien en France ni aucun compte en banque en France qui contiendrait de grosse somme d'argent. Je peux d'ailleurs facilement retirer le peu d'argent qu'il reste dessus. Quel serait le risque pour moi de ne rien faire et de ne pas régler cette dette, en gros de faire le mort...? car il est très difficile pour moi de payer l'avocat A noter que j'habite en dehors de l'Europe, à l'autre bout de la terre et qu'a priori il n'est pas possible pour eux de connaître mon adresse à l'étranger. Je l'ai uniquement communiqué aux impôts lorsque je leur ai signifié mon changement de résidence fiscale.

Quelques détails supplémentaires utiles:

Mon ex femme et moi nous sommes séparés dans les semaines suivantes la signature de ce bail, je n'ai dans les faits jamais habité ce logement. J'avais indiqué me semble-t-il par téléphone (grosse erreur...) au bailleur mon souhait d'être retiré du bail. Mais si j'en crois certains passages du jugement je suis toujours sur le bail, notamment "Par acte du xx/xx/2010 il a été donné bail à M xxxx Dupont et Mme xxxx xxxx ép. Dupont un appartement à usage d'habitation situé au xxxxxx".

A noter également que je ne réside plus en France depuis 2019. Je ne suis même plus résident fiscal français. J'ai de très petits revenus, qui ne me permettraient pas de vivre en France (moins que le RSA). A ma connaissance je n'ai donc pas droit à une protection juridique gratuite. Sauf erreur le coût d'un avocat pourrait aller de 500 à 3500 euros. C'est une info que j'ai eu par une connaissance je ne sais pas si ces prix sont corrects. Financer une telle somme est presque impossible pour moi.

J'ai tout de même un compte en banque avec quelques dizaines d'euros en France, ou plutôt en Europe. Ce compte en banque m'est encore très utile notamment pour certaines de mes activités (achat de domaines en .fr pour des sites webs que je possède, limité normalement aux résidents français, compte paypal en France.. etc, compte multidevises, très utile quand je voyage). Ce sont des détails mais cela m'embêterait beaucoup de perdre ce compte si celui-ci venait à être saisi.

Dernières infos utiles, je n'envisage pas une négociation avec mon ex femme. C'est quelqu'un d'extrêmement

malhonnête qui m'a déjà créé des problèmes similaires. Elle n'ouvre jamais ses courriers et ne se rends jamais aux audiences. Il y a quelques années elle avait un dossier de surendettement, je ne sais pas si c'est toujours le cas.

Pour ceux qui se demanderaient comment j'ai pu recevoir le courrier de l'huissier, celui a été envoyé à l'adresse de ma mère que j'ai utilisé comme adresse de correspondance avec les impôts il y a plusieurs années... je me demande d'ailleurs comment ils ont pu y avoir accès.

J'ai contacté l'huissier en lui envoyant le jugement du divorce avec mon ex femme. Il m'indique que je dois contester le jugement en faisant appel à un avocat et que lui ne peut rien faire.

Je remercie très sincèrement tout ceux qui prendrons de leur temps pour répondre à mes questions ou même pour me donner simplement quelques conseils.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si vous avez signé le bail sans donner congé, vous êtes toujours locataire et vous êtes solidaire de la dette. Votre qualité de locataire persiste si le bail n'a pas été résilié judiciairement.

Donc même si le jugement a été rendu en invoquant un lien marital "obsolète", sur le fonds il est fondé. Aviez-vous informé le bailleur par écrit du divorce ?

Si vous avez de très faibles revenus et pas de biens de valeur à saisir dans votre pays, le bailleur ne va sans doute pas tenter de procédure internationale. Une saisie sur votre compte européen est possible.

Le bailleur ne pouvait en aucun cas vous "retirer du bail". Il aurait fallu donner congé dans les règles.

-----  
Par Lau7584

Ok, je vous remercie pour votre réponse.

Je suppose que ne peux rien faire non plus pour déduire les intérêts et autres qui se sont accumulés?

Connaissez-vous le délais de prescription dans ce genre d'affaire? je vois parfois 3 ans, d'autres fois 5 ans.

N'habitant pas à l'adresse concernée je n'ai jamais reçu aucun courrier préalable ou de relance avant celui-ci qui a été envoyé à ma mère en France. Une adresse qu'ils ont retrouvé probablement grace aux impôts car je leur avais fournis cette adresse comme adresse de correspondance lors de mon changement de résidence fiscale.

-----  
Par Lau7584

Je n'en suis finalement pas si sûr si je me fie à cette jurisprudence:  
<https://actu.dalloz-etudiant.fr/a-la-une/article/divorce-des-epoux-attribution-du-droit-au-bail-et-extinction-de-la-cotitularite/h/194218cc51ca3e791f03a0489a9f375d.html>

Il y est notamment indiqué " La cour d'appel de Paris rejette la demande en paiement du bailleur au motif que la cotitularité du bail prévue par la loi entre deux époux cesse à compter de la transcription du jugement de divorce. Le bailleur forme un pourvoi en cassation par lequel il soutient que si la transcription du jugement de divorce éteint la cotitularité légale de l'article 1751 du Code civil, elle ne met pas fin à la colocation conventionnelle résultant de la clause de solidarité, laquelle persiste malgré le divorce de ses anciens colocataires en sorte que l'ex-mari, ne l'ayant pas informé de son congé, reste tenu de payer les loyers restant dus. La Cour de cassation rejette cette analyse en affirmant que « la transcription du jugement de divorce ayant attribué le droit au bail à l'un des époux met fin à la cotitularité du bail, tant légale que conventionnelle. Or la cour d'appel a relevé que le jugement de divorce des époux ayant attribué le droit au bail de l'appartement à l'épouse avait été transcrit sur les registres de l'état civil le 7 janvier 1998, ce dont il résultait que l'époux n'était plus titulaire du bail depuis cette date »."

Pour répondre à votre question, j'ai souhaité avertir le bailleur mais je n'avais pas ses coordonnées et avait oublié son nom. Mon ex-femme le conservait au domicile concerné dans lequel je n'ai jamais résidé et n'a jamais voulu me donner le bail ou me communiquer les coordonnées du bailleur.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Etant donné l'importance de la somme réclamée, une consultation d'avocat s'impose. Il faut vous défendre correctement surtout si la situation est douteuse, vous risquez d'être condamné même si apparemment la jurisprudence vous donnerait raison.

D'autre part les dettes sont éventuellement prescrites en grande partie, ce qui vous éviterait d'argumenter sur des éléments douteux.