

Quand une quittance ... n'est pas une quittance

Attention à la valeur des mots : donner quittance, c'est attester au locataire qu'il ne doit plus rien pour la créance visée, qu'il est quitte.

Mon client bailleur avait pour fâcheuse habitude d'intituler « quittance » le document qu'il adressait en début de trimestre pour détailler les loyers des 3 mois à venir.

Son locataire, quittant les lieux en fin de bail, a tenté d'en tirer parti pour ne pas payer le dernier trimestre, prétextant qu'il avait réglé (en espèces bien sûr et sans reçu !) : pour preuve la quittance délivrée.

Il m'a fallu apporter des preuves pour démontrer que cette quittance... n'était pas une quittance, mais signifiait en réalité appel de loyers, que le terme de quittance était une maladresse de rédaction :

- Les loyers avaient toujours été réglés mensuellement par virement
- d'autres locataires du même bailleur attestaient de cette pratique.

J'ai pu convaincre le juge, en m'appuyant sur l'article 12 du code de procédure civile :

" (Le juge) doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée."

La mauvaise foi du locataire a pu ainsi être démontrée, et il a été condamné à payer l'intégralité des loyers réclamés.