

# Garantie de loyer: litige entre la locataire et son avocat sur le dos de la banque?

Sujet: **Comptes / livrets d'épargne** Numéro de cas: **2007/03**

La banque tenait un compte garantie de loyer. A l'issue du bail, un litige survint quant à savoir à qui revenaient les avoirs en compte. En vertu des dispositions contractuelles, la banque était autorisée notamment à verser ces avoirs si elle disposait d'une déclaration en ce sens signée conjointement par la bailleuse et la locataire. La locataire étant représentée dans ce litige par un avocat, ce dernier signa en son nom une convention conforme aux exigences contractuelles et stipulant que les avoirs étaient à verser à la bailleuse. Le lendemain, la locataire eut un entretien téléphonique avec une collaboratrice de la banque. Selon elle, elle fit clairement comprendre à cette occasion qu'elle s'opposait au versement. Mais selon la collaboratrice de la banque, elle se borna à se renseigner sur les conditions de versement des avoirs. Elle se montra satisfaite de la réponse et conclut l'entretien en faisant remarquer qu'elle n'avait rien signé. Peu de temps après, la bailleuse se présenta au guichet de la banque. Elle présenta la convention signée la veille par l'avocat de la locataire et encaissa l'argent. Quand la locataire l'apprit, elle fit immédiatement une réclamation et exigea que le montant lui soit versé à elle. Elle fit valoir, d'une part, que le document ne portait pas sa signature et que, faute de mandat, l'avocat n'était pas habilité à signer à sa place. Elle prétendit d'autre part avoir interdit par téléphone à la banque de procéder au versement.

Sur ce dernier point, la cliente se référa à son entretien téléphonique avec la collaboratrice de la banque, mais les déclarations des parties étaient contradictoires. Or l'Ombudsman ne peut pas mener de procédures d'administration des preuves, et les deux versions des faits étaient aussi plausibles l'une que l'autre: il n'était donc pas possible de trancher quant à la teneur de cette conversation téléphonique. L'Ombudsman considéra toutefois que ce n'était pas décisif: même si la convention signée par l'avocat de la locataire avait dû être considérée comme nulle et si la banque n'avait pas été autorisée à effectuer le versement, elle aurait dû recrediter le compte garantie de loyer et le bloquer jusqu'à ce que les ayants droit effectifs sur ce compte aient été définis. Même dans ce cas, la locataire n'aurait donc pas touché les fonds. Compte tenu du fait que son propre avocat avait accepté le versement intégral des avoirs à la bailleuse, il est peu probable que la bailleuse aurait accepté spontanément une solution inverse. Il y avait en outre tout lieu de supposer que l'avocat connaissait un peu son métier, de sorte que la locataire aurait eu beaucoup de mal à obtenir gain de cause en justice. L'Ombudsman essaya donc de la convaincre que, en concertation avec son avocat, elle avait tout intérêt à essayer de régler le problème directement avec la bailleuse, à l'amiable. En effet, même si la banque recreditait le compte, les fonds ne seraient débloqués en faveur de la locataire qu'en vertu d'un jugement lui donnant raison ou avec l'accord de la bailleuse.

La locataire ne l'entendit pas de cette oreille. Elle exigea en termes péremptoires que son compte soit crédité, affirmant que même en admettant qu'elle n'ait pas interdit à la banque d'effectuer le versement, la restitution des fonds s'imposait car elle n'avait pas habilité son avocat à signer la convention. Si en effet la banque avait exigé que lui soit présenté un pouvoir écrit, elle aurait constaté que la convention n'était pas valablement signée. L'Ombudsman se renseigna alors auprès de la banque. Celle-ci expliqua que ses collaborateurs connaissaient l'avocat et sa signature, raison

pour laquelle ils lui avaient fait confiance et ne lui avaient pas demandé de justifier d'un pouvoir.

Espérant toujours faire revenir la cliente à de meilleurs sentiments, l'Ombudsman suggéra à la banque de demander à l'avocat une attestation confirmant que le pouvoir d'avocat octroyé par la cliente l'autorisait à signer la convention, que ce pouvoir n'avait pas été révoqué et qu'il avait effectivement signé la convention présentée à la banque. C'est ce que fit la banque. Elle transmet ensuite ce document, accompagné d'une copie du pouvoir d'avocat signé par la locataire, à l'Ombudsman, qui fit suivre l'ensemble à la locataire dans l'espoir de la convaincre une bonne fois pour toutes. Peine perdue. La locataire prétendit que l'avocat savait qu'elle n'était pas d'accord avec la convention, et qu'il n'aurait donc jamais dû la signer. Elle ajouta qu'elle avait révoqué son pouvoir. Parvenu dans une impasse, l'Ombudsman ne put que lui signaler que ceci était sans effet par rapport à la banque, dans la mesure où celle-ci peut agir sur la foi d'un pouvoir tant qu'elle n'a pas reçu d'instructions contraires. A la date où la convention avait été présentée, l'avocat avait toujours son pouvoir, ce qu'il avait confirmé à la banque et à l'Ombudsman. Si la cliente considérait qu'il n'avait pas respecté ses instructions, il lui appartenait de régler la question directement avec lui.