



Litige avec le bailleur (impayer, état des lieux etc...)

Par Ironir, le 31/03/2009 à 15:58

Bonjour, je vais déménager vers le 20 avril 2009, ne travaille pas est ma "femme" touche un salaire de 850 euros (apprentissage) est elle a un découvert de 800 euros. Donc avant de dire au bailleur que je déménage je voudrais savoir mes droits et devoirs dans l'objectif d'une négociation à l'amiable

- 1- je dois environ 1500 euros (loyer & charge)
- 2- Gros problème d'humidité (le bailleur dit que c'est de ma faute car je ne ventile pas assez les pièces, cependant un maçon m'a confirmé que la maison est très mal construite est que c'est pour ça que l'humidité est présente) cette humidité a détruit mon matelas (210 euros) et a sali énormément montant de fenêtre, mur etc..
- 3- la caution que je donne au bailleur est de 1200 euros
- 4- Pour les charges le propriétaire a calculé et ensuite me dit ce que je dois payer, cependant j'ai aucune garantie que le montant que l'on me réclame soit réel, car la seule facture que je reçois c'est un tableau sur feuille A4, il n'y a aucune facture officielle de EDF et ni de Veolia.
- 5- le logement ne possède aucun extincteur (je crois que c'est obligatoire)
- 6- l'isolation thermique n'isole rien

Voilà en gros

je compte voir avec le bailleur une négociation à l'amiable que je vous explique ci-dessous:

- 1- il garde la caution pour le règlement des impayés
- 2- je nettoie et repeint les salissures causées par moi, voir je peux repeindre les traces d'humidité à condition qu'il paie le pot de peinture.

Pour finir j'ai 3 questions à poser :

- 1- Es-ce que ma négociation avec le bailleur que j'ai décrite ci-dessus est correcte?
-----Si le propriétaire n'accepte mes propositions,-----
- 2- Qu'est-ce que je peux lui dire ou montrer pour qu'il accepte un accord à l'amiable (exemple: le menacer de lui envoyer les Fraude, l'Adil, article des droits des locataires et bailleurs etc...)
- 3- Que peut faire le propriétaire contre moi

Merci de vos réponses

P.s: je précise que je suis une personne de bonne foi ce que j'ai décrit dans ce post est réel.

Par **ardendu56**, le **01/04/2009** à **23:01**

Que vous soyez de bonne foi, je n'en doute pas.

Mais vous vous êtes mis dans vos tords en ne payant pas le loyer, et le propriétaire peut faire valoir ce fait. (je ne vous juge en aucun cas, la vie fait trop de "croche pattes" parfois et se redresser est difficile.)

D'un autre coté, d'après votre écrit, vous frôlez "le logement insalubre."

Qu'est-ce qu'un logement insalubre???

Un logement est reconnu comme insalubre lorsqu'il ne possède pas l'équipement nécessaire a un niveau de vie convenable (aération, prises de courant, tuyauterie, radiateurs...), lorsque les revêtements du sol et murs sont détériorés (trous, champignons, traces d'humidité..), lorsque les portes et fenêtres ne ferment pas correctement, lorsque l'appartement est envahi par des insectes...

Le fait de vivre dans un tel logement provoque des problèmes d'hygiène et de santé importants.

Donc 50/50

Tenter l'amiable, je dis oui MAIS votre propriétaire ne va-t-il pas se retourner plus tard; (je répète, désolée, vous n'avez pas payer vos loyers) et c'est un point négatif pour vous.

Je pense que vous devriez faire appel au "conciliateur de justice." Il peut vous être d'un grand secours lorsque vous êtes en désaccord avec une personne. Le conciliateur de justice gère les problèmes de voisinages et évite ainsi les procédures judiciaires. C'est un moyen simple, rapide et souvent efficace pour venir à bout d'un litige et obtenir un accord amiable.

C'est un bénévole, nommé par le premier président de la cour d'appel, qui facilite le règlement à l'amiable des conflits entre personnes physiques ou morales. Il est tenu à l'obligation de secret à l'égard des tiers et présente donc toutes les garanties d'impartialité et de discrétion. Il tient des permanences dans les mairies, reçoit chaque personne en privé, écoute leurs doléances, se rend sur place au besoin et gère la situation (Les conciliateurs parviennent à gérer à l'amiable, 50% des litiges.)

Il peut également être désigné par un juge saisi d'un litige afin de trouver une solution amiable.

Ses compétences

Le conciliateur de justice peut intervenir dans de nombreuses affaires parmi lesquelles :

- problème de mitoyenneté,
- conflit entre propriétaire et locataire,
- conflit opposant un consommateur à un professionnel,
- problème de copropriété,
- querelle de voisinage ou de famille,
- désaccord entre fournisseur et client,
- difficulté dans le recouvrement d'une somme d'argent,
- contestation d'une facture, etc...

Le résultat de la conciliation

En cas d'entente, le conciliateur de justice peut établir un constat d'accord dans lequel les deux parties s'engagent l'une envers l'autre. Sa rédaction n'est obligatoire que lorsque la conciliation a pour effet la renonciation à un droit.

Le juge d'instance peut donner force exécutoire à l'acte exprimant cet accord si les parties en ont manifesté la volonté. Il a alors la même force qu'un jugement.

Echec de la conciliation

En cas de désaccord ou en l'absence de l'une des deux parties, chacun des adversaires reste libre de saisir le tribunal.

Si les deux parties sont d'accord, elles peuvent aussi demander à ce que l'affaire soit immédiatement jugée.

Contacteur un conciliateur

Pour connaître le lieu et les heures de permanence du conciliateur de justice, adressez-vous à la mairie de votre domicile.

Pour toute information, vous pouvez également vous adresser :

- au service d'accueil et de renseignements du tribunal d'instance,
- au service de consultation gratuite des avocats (renseignez-vous auprès de la mairie, du tribunal d'instance ou de grande instance),
- à la maison de justice et du droit de votre département,
- à un avocat.

Adressez-vous au greffe (secrétariat) du tribunal d'instance compétent. Vous pouvez choisir :

- le tribunal du siège social de votre adversaire,
- le tribunal du lieu d'exécution du contrat,
- le tribunal du lieu où vous avez subi le préjudice.

Votre demande peut être formulée par simple lettre ou à l'aide d'un formulaire à retirer auprès du greffe en joignant toutes les pièces justificatives à votre demande.

Le conciliateur de justice vous convoquera avec votre adversaire dans le bureau du juge où vous exposerez directement votre problème et vos propositions. En cas d'accord, le juge le constate par procès-verbal qui a la même force qu'un jugement.

A savoir

- la procédure de conciliation est gratuite, non obligatoire.
- le conciliateur de justice peut se déplacer sur les lieux de la contestation.
- si une seule des deux parties l'a saisi, il convoquera l'autre.
- vous pouvez être accompagné d'une personne de votre choix (avocat, conjoint, concubin, personne attachée à votre entreprise).

Bon courage. Bien à vous.

Par **mirsa**, le **24/08/2009** à **21:00**

A mon avis c mieux si tu paye les 1500 euros car quand tu doit de l'argent a ton bailleur tu n'est pas en position de négociier. Dès que t'é a jour avec sa, tu lui envoie une lettre recommandée avec accusé de reception en gardant un double lui expliquant la mal façon et le problème d'humidité et sil ne fait pas le nécessaire, tu fait venir un huissier qui constatera le problème et croit moi que la sil ne fait rien il te reste le tribunal d'instance avec l'appui d'un huissier t sur que sa passe.

p.s: c toi qui paye l'huissier et lors du procès il te rembourse