



Travaux sanitaires - absence de réponses

Par **BACKERwilliam**, le **27/06/2016** à **11:29**

Bonjour à tous,

Cela fait maintenant 4 mois que j'ai indiqué à mon agence immobilière, que les fissures (déjà connues par eux lors de l'état des lieux) sur les toilettes et les diverses autres problème de pression d'eau ne me permettent pas de vivre normalement (difficile de faire ses besoins sur quelque chose qui peut se casser au moindre appuie).

Je n'ai toujours pas de nouvelle d'eux malgré mes relances incessantes (téléphone, mails, courrier...).

Je pense que je ne payerais plus le loyer jusqu'à ce que j'ai un signe de leur part.

Existe-t-il une loi qui pourrait "m'autoriser" à ne plus payer mon loyer en vue du fait que le bailleur ne respecte pas ses obligations...

Merci bien de vos retours

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **11:39**

Bonjour

Surtout ne faites pas cela, en effet vous allez vous retrouver avec un commandement de payer et au bout de deux mois si vous n'avez pas réglé votre bail sera résilié de plein droit car en général il existe dans les contrats de bail une clause résolutoire. Seul un juge pourrait vous autoriser à ne plus payer votre loyer, ou alors il faudrait que votre logement ne soit quasiment plus habitable pour que vous puissiez vous permettre de ne plus payer.

Il faut faire une lettre de mise en demeure (lettre en Accusé de réception)

Vous le mettez en demeure de s'exécuter vous lui laissez 15 jours pour intervenir et vous indiquez qu'à défaut vous diligenterez une procédure à son encontre (lettre en AR au bailleur mais en général je double et je mets aussi à l'agence immobilière). S'il ne bouge pas vous saisissez le juge de proximité par déclaration au greffe

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14346>

Par **BACKERwilliam**, le **27/06/2016** à **11:46**

Bonjour et merci de votre réponse,

Je posais ma question après avoir lu la rédaction ci-jointe) <http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/paiement-loyer-exception-inexecution-3476.htm#.V3D1fLILSUI>

Et puis, s'il est résilié de plein droit, c'est mieux, vu comme c'est infernal!

Merci de vos retours

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **12:07**

Bonjour

L'exception d'inexécution doit être à manier avec précaution, en effet elle doit être proportionnée par rapport à l'inexécution (un peu comme la légitime défense toute proportion gardée)

Or l'obligation principale du locataire c'est de payer un loyer

l'obligation principale du bailleur c'est de laisser la jouissance d'un logement. Des travaux qui seraient à effectuer correspondent à des obligations accessoires. Donc on a un locataire qui ne respecte plus son obligation principale pour tenter de faire respecter une obligation secondaire du coup, l'exception d'inexécution n'est pas utilisée à bon escient sauf hypothèse comme je vous l'indiquais que l'absence de travaux rend quasiment inhabitable le logement puisque que là on aurait un bailleur qui ne remplirait pas correctement son obligation principale. Donc mise en demeure de faire les travaux, et si vous ne voulez plus de cet appartement donnez votre congé plutôt que d'être considéré comme un mauvais payeur. Je vais aller voir le lien que vous m'avez mis

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **12:12**

Re bonjour

Je suis allée voir le lien de Maître Dray qui ne fait que confirmer ce que je vous ai écrit je vous mets un passage "Une récente décision de la Cour d'Appel de Paris du 9 octobre 2014 rappelle que le paiement des loyers est l'obligation fondamentale du contrat de bail et que l'exception d'inexécution est enfermée dans des conditions strictes. Le locataire ne peut se faire justice lui-même en cas d'inexécution contractuelle de la part du bailleur.

Par un arrêt du 9 octobre 2014, la cour d'appel de Paris rappelle que l'exception d'inexécution n'est admise que si un désordre rend les lieux inhabitables et non si s'il existe seulement un désordre esthétique (CA Paris, 3e ch., 9 oct. 2014, n° 13/06037)." Le désordre doit rendre les lieux inhabitables vous voyez exactement ce que je vous ai dit

Par **BACKERwilliam**, le **27/06/2016** à **12:14**

Je ne sais pas où et comment (s'il y a une liste je suis preneur) on peut dire que les travaux de wc soient "accessoires" c'est quand même primordial il me semble... Ce serait bête d'attendre que les toilettes se fissurent, que l'eau coule dans l'appartement et qu'enfin l'appartement ne soit plus vivable en vue de l'odeur qui émanerait des wc...

Bref, je souhaitais simplement savoir comment faire réagir des mandataires qui ne font pas forcément le relais...

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **12:21**

Bonjour,

Non il n'y a pas de liste . Comment réagir je vous ai donné la réponse une lettre recommandée de mise en demeure sommant le bailleur d'exécuter les travaux, et copie en AR à l'agent immobilier . Pour pouvoir entamer un procédure la mise en demeure est incontournable, vous leur donnez 15 jours pour intervenir en indiquant que cela fait maintenant des mois que vous attendez et que la situation a assez duré et qu'à défaut vous diligenterez une procédure. Si rien n'a bougé vous téléchargez le formulaire dont je vous ai mis le lien , vous allez le déposez au greffe du tribunal d'instance munissez vous de la preuve de votre mise en demeure sinon ils ne prendront pas le dossier lequel doit être complet (copie du contrat de bail, photos, mail courriers divers et variés et mise en demeure) le greffe convoquera tout le monde, vous n'avez pas besoin d'un avocat et à mon avis la convocation va débloquer la situation avant l'audience ils auront réagi

Par **BACKERwilliam**, le **27/06/2016** à **12:25**

Très bien,

Je note la lettre de mise en demeure. Pouvez-vous me me dire si je dois ou non m'appuyer sur des articles pour "non exécution de travaux..."?

Bien le merci

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **12:59**

Article 6

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 12

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

art 6 loi de 1989

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Attention c'est la dernière mouture loi macron quand a été signé votre bail ?

I

Par **BACKERwilliam**, le **27/06/2016** à **13:12**

Merci beaucoup du coup de main :)

Bien cordialement

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **13:18**

Vous n'avez pas répondu pour la date de votre contrat l'article 6 a été modifié plusieurs fois il faut se placer à la date de votre contrat

Je vous mets le lien sur légifrance de cet article et vous pourrez trouver facilement la version qui vous est applicable

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI00000647...>

Par **janus2fr**, le **27/06/2016** à **13:54**

[citation]S'il ne bouge pas vous saisissez le juge de proximité par déclaration au greffe
[/citation]

Bonjour,

Le juge de proximité n'est pas compétent ici ! Les conflits liés de l'exécution d'un bail sont de la compétence exclusive du tribunal d'instance, sauf ceux liés au dépôt de garantie qui restent de la compétence du juge de proximité.

Dans le cas présent, la procédure serait l'injonction de faire.

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **14:08**

Bonjour

Exact je me suis trompée de lien

je mets le bon enfin je crois [smile4]

https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_11764.do

Bientôt on n'aura plus le souci car exit le juge de prox....

Je vois que vous êtes très injonction de faire ou de payer moi beaucoup moins.

D'abord parce que celui contre qui on agit n'est pas au courant de la procédure or très

souvent le fait d'apprendre qu'on est assigné amène la personne à régler le problème avant

qu'il y ait l'audience, et en plus l'injonction de faire si elle n'est pas respectée par le débiteur

amène à un retour à la case départ à savoir la procédure classique et on aura donc perdu du

temps . C'est pourquoi je persiste à penser que la déclaration au greffe est préférable, après

ce n'est que mon point de vue [smile9]

Par **janus2fr**, le **28/06/2016** à **07:08**

Personnellement, j'opte pour l'injonction de faire avec astreinte journalière. Savoir que chaque jour augmente l'astreinte aide aussi le bailleur à agir...

Par **marie076**, le **28/06/2016** à **10:05**

Bonjour

Oui mais à condition de l'obtenir et en général la personne qui va réagir à une injonction va

aussi réagir à une convocation au greffe, après effectivement c'est une question de choix