



Bailleur ne respectant pas le bail

Par **miyako**, le **23/07/2011** à **22:22**

Bonsoir,

Un locataire signe un bail en nov 2006 loyer à 1200€ état des lieux fait ,clause annuelle révision loyer ok clause résolutoire ok clause obligation locataire ok et toujours respectée loyers payés régulièrement sans délais ni rappel CLAUSE OBLIGATIONS BAILLEUR jamais respectée ,(malgré de nombreux rappels et une mise en demeure de la mairie)le logement ne respectant les normes obligatoires d'hygiène et de sécurité JUIN 2010 mairie fait rapport d'hygiène et met en demeure bailleur de faire tous les travaux de mise en conformité.Silence du bailleur qui répond par un rappel d'augmentations de loyers depuis novembre 2007,sans aucune lettre précédente informant les locataires REFUS DES LOCATAIRES CAUSE LOGT NON CONFORME ET BAILLEUR NE RESPECTANT PAS SES OBLIGATIONS à fournir un logt décent.Suite sinistre (cambriolage) ,assurance locataire refuse indemnisation et résilie l'assurance ,cause logt non conforme;TOUTES LES ASSURANCES REFUSENT d'assurer cause logt non conforme du à faute bailleur.

Après commandement huissier à payer les rappels de loyer exigés ,l'huissier assigne les locataires devant TI sur le fond et demande l'expulsion des locataires EN APPLICATION DU BAIL;Audience le 06 octobre au TI.

Pour moi ,en droit le bailleur est fautif et n'a pas le droit d'augmenter les loyers ,le contrat est exécuté de bonne foi par les locataire , mais de TRES MAUVAISE FOI PAR LE BAILLEUR. Donc bail inapplicable en vertu de l'article 1134 du code civil et les locataires sont fondés de demander , une baisse importante de leur loyer sur le fondement de l'article 1726 du code civil.

Plus une mise sous séquestre des loyers ,plus des dommages et intérêts ,voir même un rappel sur loyer excessif depuis le début du bail .Bien que les loyers soient libres ,il y a quand même des limites .

Qu'en pensent les spécialistes du droit des locataires et des bailleurs ??

Merci à tous de m'avoir lu ,je m'occupe de ce locataire,marié deux très jeunes enfants , qui devant l'assignation a peur .Je l'ai rassuré en lui expliquant le fonctionnement du tribunal d'instance et le rôle du juge ,très proche des gens.

Amicalement vôtre
suji KENZO

Par **Domil**, le **23/07/2011** à **23:20**

Il va falloir fournir la mise en demeure de la mairie mais il semble qu'on ne parle pas d'insalubrité, donc en quoi le logement n'est pas décent ?

Par **Christophe MORHAN**, le **23/07/2011** à **23:25**

Bonsoir,

1/La propriétaire ne peut s'exonérer de son obligation de louer un logement décent.
L'obligation de délivrer un logement décent est une obligation du bailleur au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Le manquement du bailleur à ses obligations de mise en conformité du non-conformité du logement aux normes d'hygiène et de sécurité peut justifier dans certaines conditions l'exception d'inexécution par le preneur et le non-paiement des loyers par celui-ci (Cass. 3e civ., 27 sept. 2005 : JurisData n° 2005-030179 ; Loyers et copr. 2006, comm. 34).

2/ comme vous l'indiquez vous même, la mise en jeu par le bailleur de la clause résolutoire doit être faite de bonne foi, résurgence de la théorie de l'abus de droit:
source ANIL:

Quelles réponses apportées à la mise en jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer lorsque le logement ne répond pas aux normes décence ?

Le juge des référés ne peut, en principe, ordonner des "mesures" que si trois conditions sont réunies : l'urgence, l'absence de contestation sérieuse et l'existence d'un différend.

Contestation sérieuse

De très nombreux jugements de tribunaux d'instance retiennent le motif de la contestation sérieuse sur l'état du logement, visiblement non décent, pour dire qu'il n'y a pas lieu à référé et renvoient au fond (TI Montmorency : 25.3.05 / TI Paris 19° : 5.1.06 / TI Paris 20° : 13.12.05 / TI Paris 20° : 29.9.04 / TI Paris 18° : 1.7.04, TI Paris 17° : 9.05.2008 / CA Paris : 5.10.07).

"Lorsque par sa carence dans l'entretien de l'immeuble, le bailleur n'est pas étranger à l'état de délabrement du bien loué, il ne peut invoquer de bonne foi la clause résolutoire insérée dans le bail pour non paiement des loyers" (CA Montpellier : 13.3.06). Le locataire avait produit un rapport technique et une lettre de la DDASS établissant que le logement ne remplissait pas les conditions de décence exigées et justifiait une procédure d'insalubrité et la Cour a jugé "qu'en l'état du rapport susvisé et des conclusions de la DDASS, il apparaît qu'une contestation sérieuse née de l'inexécution par le bailleur de ses obligations s'oppose à la mise en œuvre de la clause résolutoire et entraîne l'incompétence du juge des référés pour en constater l'application".

"Les dispositions de la loi de 1989 permettant de constater le jeu de la clause résolutoire ne font pas obstacle aux dispositions de l'article 808 du CPC aux termes duquel le juge des référés peut ordonner en référé toutes mesures qui ne se heurtent pas à une contestation sérieuse". Une contestation sérieuse portant sur l'état rudimentaire du logement dont

l'équipement ne répondait pas aux clauses du bail (suppression d'une entrée et du chauffage collectif) existant, la compétence du juge des référés a été écartée (CA Bordeaux : 20.02.07).

Le constat d'un architecte mandaté par Espace-Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre "établi non contradictoirement ne suffit pas à établir la carence du bailleur dans son obligation de délivrer un logement décent, ...constitue pour le moins un commencement de preuve du caractère sérieux des griefs formulés..." "qu'il s'avère que dans ces conditions l'exigibilité des sommes visées dans le commandement de payer se heurte à des contestations sérieuses..." "qu'ainsi les manquements allégués de part et d'autres relèvent d'un débat de fond". La Cour a également émis des doutes quant à la réalité du caractère meublé du bail et ce, en raison de l'absence d'inventaire du mobilier garnissant le local permettant de l'exclure du champ de la loi de 1989 (CA Paris : 5.10.07).

Une demande en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire formée en référé a été déboutée en raison de l'existence d'une contestation sérieuse sur l'exécution de son obligation de délivrer un logement en bon état d'usage. Le propriétaire ne justifiait pas avoir réalisé des travaux de remise en état du logement permettant un usage normal à titre d'habitation, même si le défaut de paiement du loyer était établi. L'appartement avait fait l'objet de nombreux sinistres, ceux-ci s'étant manifestés par des débordements de la cuvette des toilettes, du conduit des eaux usées de l'immeuble et ayant inondé l'appartement de déjections (CA Bordeaux : 20.10.07).

Un bailleur qui a agi en référés afin que le juge constate l'acquisition de la clause résolutoire du bail et prononce l'expulsion des locataires a vu sa demande rejetée en raison d'une contestation sérieuse sur la décence du logement. Le rapport d'expertise mettait en évidence des anomalies, des dommages, des dégradations, sources de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, non imputables à un non respect par les locataires de leurs obligations et affectant entre autres le gros œuvre, les fermetures extérieures, l'installation électrique et la ventilation. Le bailleur a été condamné à procéder dans un délai de trois mois aux travaux et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard (TI Rennes, référés : 16.1.09).

[fluo]Mauvaise foi du bailleur

Le juge conserve toujours la possibilité de refuser de constater la résiliation du bail en raison de la mauvaise foi du bailleur (CC : art. 1134).

Certains tribunaux retiennent la mauvaise foi du bailleur en raison de la délivrance d'un logement non décent (TI Rennes : 21.5.10). [fluo]Le manquement à l'obligation de payer le loyer "n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, eu égard à la mauvaise foi du bailleur qui lui-même, au préalable, n'avait pas respecté ses obligations en matière de décence du logement loué" malgré une mise en demeure du locataire de remédier à cette situation. On relève par ailleurs quelques exemples de situations dans lesquelles le bailleur a été reconnu de mauvaise foi pour des raisons autres . Il en a été ainsi lorsque :

Le bailleur s'est abstenu délibérément de délivrer les quittances correspondant à l'apurement définitif de chaque terme de loyer, occasionnant ainsi directement les retards de paiement de locataires, privés de la possibilité de récupérer des allocations logement (Cass. civ.III :

17.7.92 / CA Lyon : 2.2.94).

Le bailleur délivre un commandement dans les conditions suivantes :
délivrance au mois de juillet, une telle date rendant impossible l'intervention du fonds d'aide aux impayés dans le délai de deux mois, compte tenu de la période des congés légaux (CA Nancy : 17.6.96 / CA Lyon : 2.2.94) ;
délivrance d'un commandement de payer portant sur des arriérés de loyer résultant du fait même de la bailleuse qui n'avait pas appelé auprès des locataires, mois après mois, le paiement des loyers pour le montant auquel elle pouvait prétendre et alors que ces arriérés concernent pour partie d'entre eux, une période atteinte par la prescription de l'article 2277 du Code civil (CA Paris : 12.2.02) ;
délivrance d'un commandement de payer, signifié pendant la période de vacances, pour des sommes très supérieures à celles dues, qui ne dépassaient pas un trimestre de loyer et alors que le preneur était présent dans les lieux depuis plusieurs décennies, ne peut être considéré comme délivré de bonne foi et doit être déclaré nul (CA Paris : 19.10.00).
[fluo]délivrance d'un commandement de payer à une date où le bailleur avait déjà été mis en demeure de faire des travaux par la Direction du Logement et de l'Habitat (TI Paris 18° : 29.4.10[fluo]).

La loi n° 2009-223 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Conséquences du caractère inhabitable des locaux donnés à bail dans une requête en nullité ou en résiliation introduite par le bailleur (article 58)

Cet article modifie l'article 1719 1° du code civil en indiquant que le bailleur donnant à bail un bien inhabitable ne pourra par la suite demander la nullité ou la résiliation aux fins d'expulsion.

ensuite pour la procédure concernant le logement décent et le pouvoir accordé au juge de diminuer le montant du loyer de suspendre son paiement avec ou sans consignation, etc c'est bien organisé par les textes donc pas de surprises.

Par **miyako**, le **24/07/2011** à **23:13**

bonsoir,
merci beaucoup MENTALIST, c'est très claire, d'autant plus que le locataire paye régulièrement son loyer fixé au bail, mais refuse toute augmentation dues à la mauvaise foi du bailleur qui a fourni un logement non décent et non conforme selon rapport service d'hygiène de la mairie avec mise en demeure d'avoir à faire les travaux. Le bailleur refuse et cela depuis JUIN 2010.

Amicalement vôtre
suji KENZO