



Litige avec mon bailleur / indécence du logement loué

Par **fran54**, le **14/12/2018** à **12:07**

Bonjour à tous,

Je recherche toute aide possible concernant ce litige afin de m'en sortir au mieux.

Je vais déjà vous exposer en détails la situation pour que vous puissiez me répondre avec le plus de précision possible.

J'ai loué un appartement (non meublé) fin juin 2018. Courant juillet, j'ai commencé à avoir des problèmes d'évacuations qui ne se faisait pas correctement et par moment de l'air, avec des odeurs nauséabondes, qui refoulaient des canalisations.

J'ai prévenu le bailleur qui a fait intervenir une connaissance pour faire déboucher.

Résultat : un trou dans le coude des wc (fait avec une meuleuse et refermé avec du simple scotch) et la problématique toujours pas réglé.

Les soucis n'ont fait qu'empirer au fil des semaines suivantes :

- écoulement très difficile
- eaux usées remontant pluriquotidiennement (lorsque les locataires du dessus font usage de l'eau) par le bac de douche et le wc (trou laissé par le précédent bricoleur)

J'ai écopé pendant un mois environ, jusqu'à parfois 100 l , cela était principalement l'eau de la douche de mes voisins du 1er étage mais quelques fois c'était des matières fécales qui m'inondées (salle de bain et cuisine).

Les remontées se faisait principalement par la douche et le wc, mais aussi dans les deux éviers du lieu.

J'entendais et j'entends toujours des " gros rongeurs" - loirs certainement - dans les faux plafond.

J'ai averti le bailleur (par sms et appels) mais il m'a paru totalement désintéressé, me tenant des discours incohérent pour ne pas engager de frais.

Voyant qu'il ne ferait rien, j'ai contacté la caf début octobre pour leur signaler la non décence

du logement.

Mi-octobre, j'ai envoyé au bailleur une mise en demeure d'effectuer les travaux (débouchage canalisations et éradication rongeurs) et de me faire parvenir les quittances des loyers payés, car depuis le début je n'en ai aucune.

Elle ne m'a jamais répondu par écrit, en revanche elle a pris rendez vous pour un curage des canalisations.

Intervention inefficace.

Cette société a dit que si les problèmes persistaient, il fallait faire un passage caméra pour trouver la cause.

Les problèmes s'accroissant, ma lettre restant sans retour, début novembre, j'ai démonté le wc (remplacé par wc sec), acheter un tuyau pvc pour créer une substitution à l'évacuation d'origine de la douche, acheté et mis en place des bidons de récupération d'eaux usées pour la salle de bain et la cuisine. J'ai également obturé toutes les évacuations d'origine.

Résultat :

Plus aucune remontée d'eaux usées, et je vous assure que c'est un véritable bonheur !

En revanche :

Manutention du bidon de la cuisine tout les jours

Faire tourner une machine à laver prend 1h30.....à coté, pour un total de 3 bidons à déverser.

Les wc sec finissent par être odorant.....

Courant novembre, nous avons vu le conciliateur pour 3 problématiques dont 2 officielles :

- la remontées des eaux usées
- les rongeurs

- les convecteurs ne fonctionnant pas, sauf 1 petit situé dans la chambre, le tout pour 40 m2 (je m'en suis aperçu en voulant les mettre en route , après ma demande de conciliation , mais avant le rendez-vous avec mon bailleur)

Résultat :

- non conciliation pour les eaux usées (me dit qu'il pense que ce n'est pas de sa responsabilité)
- non conciliation pour les rongeurs (il me dit ne jamais en avoir eu en 18 ans)
- les radiateurs on 3 ans et sont fonctionnels

Je l'ai invité à venir, il ne le souhaitait pas.

Début décembre, contrôle opérateur CAF , le bailleur était présent mais la visite ne s'est faite qu'avec l'opérateur. Je ne souhaitais pas, dans un premier temps, à ce qu'il y assiste. Ne s'étant pas préoccupé de ma situation avant, il pouvait bien attendre la fin du contrôle pour que l'on puisse échanger ensemble.

Le logement est bien classé indécemment (rapport non reçu à ce jour).

Ce dernier, s'est permis de couper l'arrivée d'eau courante puis est parti.

Je m'en suis aperçu une fois le contrôleur reparti.

Après contact avec la gendarmerie concernant la coupure d'eau, ils ont essayé de le raisonner pour quelle puisse être remise, sans effet.

Le gendarme confirme et pourra confirmer, si besoin, que le bailleur est bien à l'origine de cette coupure.

Le lendemain, je reçois des menaces de la part d'une personne de l'entourage proche du bailleur, me disant que j'ai 8 jours pour payer le loyer sinon il défonce la porte et m'expulse.

J'ai à nouveau appelé la gendarmerie pour les informer, sans pour autant que je puisse déposer une plainte malgré la violence de ces paroles - enregistrements vocaux (car absence de menace de mort)

Un peu plus tard, il me rappelle et me dit qu'il " voit rouge maintenant " (suite à l'appel de la gendarmerie) , qu'il ne me laisse plus 8 jours mais 3 jours , sinon il s'exécutera.

A savoir, le bailleur percevait directement le loyer via la caf, j'ai fait une demande pour percevoir ces prestations (afin d'avoir plus de contact de la part du bailleur, lui montrer qu'il avait un locataire et non pas seulement un virement bancaire tombant tout les mois).

J'ai souhaité lui régler en temps et en heure, par virement bancaire, mais il n'a jamais répondu en retour de mes demandes (sms et appels).

Devant le conciliateur, il a dit qu'il ne voulait pas de mon argent, qu'il fallait que je le rende aux prestataires publiques et que ce dernier devait lui reverser. Je lui ai dit que cela était impossible et que j'étais son locataire, donc c'est à moi qu'incombe la responsabilité d'honorer le loyer.

J'ai eu la surprise de découvrir, qu'après le contrôle d'indécence, le bailleur avait envoyé une lettre au tribunal pour:

- loyer non payer depuis 1er octobre
- aucune charge payer depuis le début (1er juillet)
- assurance habitation ne commençant qu'au 06 novembre pour une entrée dans les lieux le 1er juin.

Il y a aussi une précision dans la lettre " malgré mon recommandé " et au dos une photocopie de mon assurance habitation.

Premièrement, le seul recommandé reçu est la demande d'assurance habitation , produite en temps et en heure suite à cette demande.

Deuxièmement, elle a volontairement refusé mon acquittement du loyer pour instruire une

procédure.

Troisièmement, je n'ai loué ce logement que le 27 juin....elle a donc antidaté le bail de location sans m'en avertir et sans mon consentement (je n'ai pas du faire attention avec la vente de mon bien immobilier et le déménagement, j'avais l'esprit ailleurs) .

Tout ceci peut être prouvé sans difficultés (factures téléphoniques détaillées et témoignage) .

Concernant les charges, sont inclus dedans, l'électricité des communs et l'eau.

L'électricité des communs est relié au compteur du bailleur, elle facture 5€/mois, mais depuis fin juillet, tout est coupé volontairement (preuve par sms) .

Pour l'eau et au vu de ma faible consommation (6 m³ en 5 mois à ce jour), courant juillet, j'avais vu avec le bailleur la possibilité de payer l'eau lorsque la facture sera établie, il m'avait donné son accord, verbalement.

Je n'ai jamais reçu aucune demande de paiement de charge.

Situation actuelle dans le logement :

- absence d'eau
- 1 radiateur 1000w dans la chambre pour chauffer le logement de 40m²
- wc sec
- bidons pour évacuer les eaux usées
- tuyau de douche substitutif pour évacuer les eaux usées (aérien) passe par l'extérieur, il commence à geler avec les températures négatives que nous avons.
- présence de rongeurs

Autre chose concernant le logement et bâtiment (attesté par contrôleur):

- Plaque faux plafond se décollant (sur 70 cm)
- ventilation salle de bain inefficace / non fonctionnelle
- absence protection passage air cuisine (intérieur -extérieur)
- fissures diverses à l'extérieur du bâtiment ainsi que sur un mur dans le couloir commun.
- malfaçons diverses

Je pense avoir fait le tour de ce dossier, qui n'est pas forcément simple à gérer au quotidien.

Etant donné que le bailleur a demandé une procédure en civile à mon encontre pour les faits cités précédemment, je ne souhaite plus lui faire de cadeau concernant la vie, que dis-je, la survie que je mène depuis l'entrée dans ce logement.

J'ai plusieurs questions concernant l'organisation du dossier en vue de préparer ma défense :

Comment m'organiser au mieux afin de présenter cela par écrit ? (j'ai déjà des pistes mais étant profane, j'ai besoin de conseils)

Se présenter soi même ou se faire représenter ?

L'avocat, oui mais, connaîtra t'il intégralement mon dossier pour en défendre tout les points ?

Les dommages et intérêts : comment puis je estimer mon préjudice au vu de ce dossier ? (j'ai tout de même pataugé dans les matières fécales et les eaux usées pendant 2 mois, investi de l'argent dans du matériel et surtout, cette affaire me prend un temps précieux m'empêchant de progresser dans mon activité professionnelle, sans compter l'impact psychologique et physique que cela induit)

Une fois que la demande d'aide juridictionnelle à été accordé (AJ partielle 55%) en lien avec un avocat, peut on en changer sans frais si il n'a pas encore travaillé sur le dossier ?

N'hésitez pas si vous souhaitez avec plus de précisions.

En espérant que ce message puisse susciter nombres de réponse afin de m'aider au mieux pour obtenir gain de cause envers les tribunaux;

Je vous remercie par avance pour votre retour et reste à l'écoute de tout conseils.

Par **Philp34**, le **14/12/2018** à **17:28**

Bonjour fran54,

Comme vous partez dans tous les sens, il m'est difficile de répondre sur chacun de vos problèmes.

C'est pourquoi je vous suggère davantage une ligne de conduite à partir du moment où un avocat vous a été désigné par l'assureur alors que normalement, ce dernier aurait dû vous informer que vous avez aussi le choix de votre Conseil.

Mais bon, celui-ci ou un autre, c'est presque du pareil au même dans ce genre d'affaire dès lors , il est inutile de le remplacer ce qui vous causerait encore un problème.

La première chose à faire, est de collaborer avec lui pour précisément qu'il connaisse parfaitement votre dossier et non pas vous contenter seulement de vous présenter à lui en racontant votre histoire.

Comment y procéder ?

Sur une feuille A4, décrivez-lui votre complète situation qui s'appelle les FAITS (son titre), puis débutez-les en les datant par événement essentiel , donc sans détails ni commentaires

perso. EXEMPLE :

-Le xxxx, j'ai signé un contrat de location d'un logement vide pour un loyer de xxx € et xxx € de charges (avec ou sans provisions mensuelles). (pièce no 1 jointe).

-Le xx Juillet 3018, j'ai constaté que des problèmes d'évacuations avec des odeurs nauséabondes refoulaient des canalisations. A la suite de quoi, j'ai contacté le bailleur (pièce no 2 jointe) lui demandant à ce que

Et ainsi de suite. Vous avez compris, un FAIT cité = une preuve à l'appui quelle qu'elle soit (mail, courriel, courrier, photos, témoignages écrits ...). Autrement, c'est inutile ; ce sera parole contre parole.

Une fois ces FAITS exposés, votre avocat y ajoutera certainement deux autres chapitres que sont les DISCUSSIONS & DEMANDE qui pour cette dernière, comprendra des dommages et intérêts pour privation de jouissance paisible du logement.

Ce qui vous sera préjudiciable, ce sont les loyers impayés dont il m'importe peu les raisons et aussi les charges si elles vous ont été présentées et justifiées.

Votre avocat invoquera probablement à ce sujet, l'exception de cette exécution et demandez-lui si au vu des circonstances, il n'est pas dans vos intérêts de faire une DEMANDE RECONVENTUELLE, qui signifie que en qualité de la partie défenderesse, vous vous placez en tant que partie demanderesse, celle qui attaque, ce qui donnera le sentiment au Juge que vous avez les MOYENS qui sont des raisons de FAIT ou de DROIT au besoin de vos prétentions.

Par **fran54**, le **14/12/2018** à **19:17**

Bonsoir,

Je vous remercie pour votre retour, il va pouvoir m'aider à construire mon dossier de manière synthétique.

J'ai conscience qu'il va falloir que je l'organise pour qu'il soit clair, malgré la quantité d'élément

en ma possession.

Nous allons formuler une demande reconventionnelle au vu de la situation d'indécence du logement.

Pour vous répondre :

- concernant les charges, rien ne m'a été présenté à ce jour.

- concernant l'unique loyers impayé, il a été honoré le 5 décembre (au lieu du 05 novembre) mais comment payer un loyer si le bailleur refuse de prendre votre argent ?? (pour preuve échange de sms sans retour de sa part - à l'entretien de conciliation me redit la même chose)

Par **Philp34**, le **15/12/2018** à **05:47**

Bonjour fran54,

[quote]comment payer un loyer si le bailleur refuse de prendre votre argent ??

[/quote]

En lui adressant par voie postale à défaut qu'il soit prélevé.

Mais, si comme il le semble, vous avez une ou des correspondances susceptibles de démontrer que votre bailleur a oeuvré ainsi pour s'abriter dans une situation qui lui permette d'agir en justice à votre encontre, il s'agit-là d'une action abusive sanctionnée par l'article 32-1 du Code de procédure civile.

Par **fran54**, le **15/12/2018** à **07:40**

Bonjour philp34,

Etant donné le dossier et les preuves que j'ai pu collecté (photos, vidéo, sms et courrier) ainsi que la simultanéité de sa demande correspondant au lendemain du contrôle ayant mis en évidence plusieurs indécence du logement, il y a fort à parier que le juge n'appréciera pas sa demande, d'autant plus qu'elle n'a fait aucune démarche avant (pas d'appel, de sms, de courrier ou de médiation concernant le loyer ou les charges), il n'y a tout simplement rien !

Après rendez vous chez mon avocat, ce dernier m'a évoqué la possibilité de faire faire une expertise (étant donné que je vais certainement percevoir l'AJ partielle 55 %). Il m'a dit qu'elle serait intégralement prise en charge.

Oui mais, si l'AJ m'est retiré, notamment par rapport au dommages et interêts perçus, je serais redevable de tout ces frais.

Je n'ai pas envie d'investir financièrement dans cette histoire, je ne compte pas acheter le bien immobilier en question.

Personnellement, je ne souhaite pas prendre en charge cette expertise, si expertise il y a, peut on contraindre la propriétaire à la prendre à sa charge ? (je précise que le précédent locataire a également rencontré des problèmes d'évacuation)

D'autant plus que les travaux à réaliser ont été détaillés dans le rapport de l'opérateur qui était venu inspecter le domicile.

Pouvez vous m'en dire plus sur le déroulement de ce genre de dossier.

En vous remerciant par avance.

Par **Philp34**, le **15/12/2018** à **08:15**

Le rapport de la CAF serait suffisant, à défaut un constat d'huissier sur l'état du logement fait parfaitement l'affaire.

Je ne vois pas trop l'utilité d'une expertise d'autant, qu'il n'y a pas lieu là, à recevoir un avis contradictoire par la partie mise en cause.

Par **fran54**, le **08/01/2019** à **22:16**

Bonsoir Phil34,

J'ai produit un écrit de manière chronologique avec des pièces justificatives pour appuyer mes dires.

Je me penche désormais sur une demande reconventionnelle écrite que je présenterais au juge du tribunal d'instance.

Seulement les faits que je reproche à la partie adverse sont lourds :

1) faux et tentative d'usage de faux en écriture (antidatation de bail et réclamation frauduleuse d'un mois de loyer)

2) non-décence du logement :

- évacuation des eaux usées dysfonctionnelles depuis le départ
- absence de chauffage
- linteaux qui risquent de s'écrouler

3) Facturation de charge fictive

4) surfacturation des loyers

5) coupure d'eau

6) menace de violation de domicile

7) diffamation

J'aimerais avoir des conseils concernant la formulation de ces faits, notamment dans ma demande reconventionnelle.

D'autre part et étant donné que mon audience est au tribunal d'instance, comment cela va t'il se déroulé étant donné que certains faits ne relèvent pas forcément de cette juridiction ?

Je vous remercie d'avance pour votre retour.