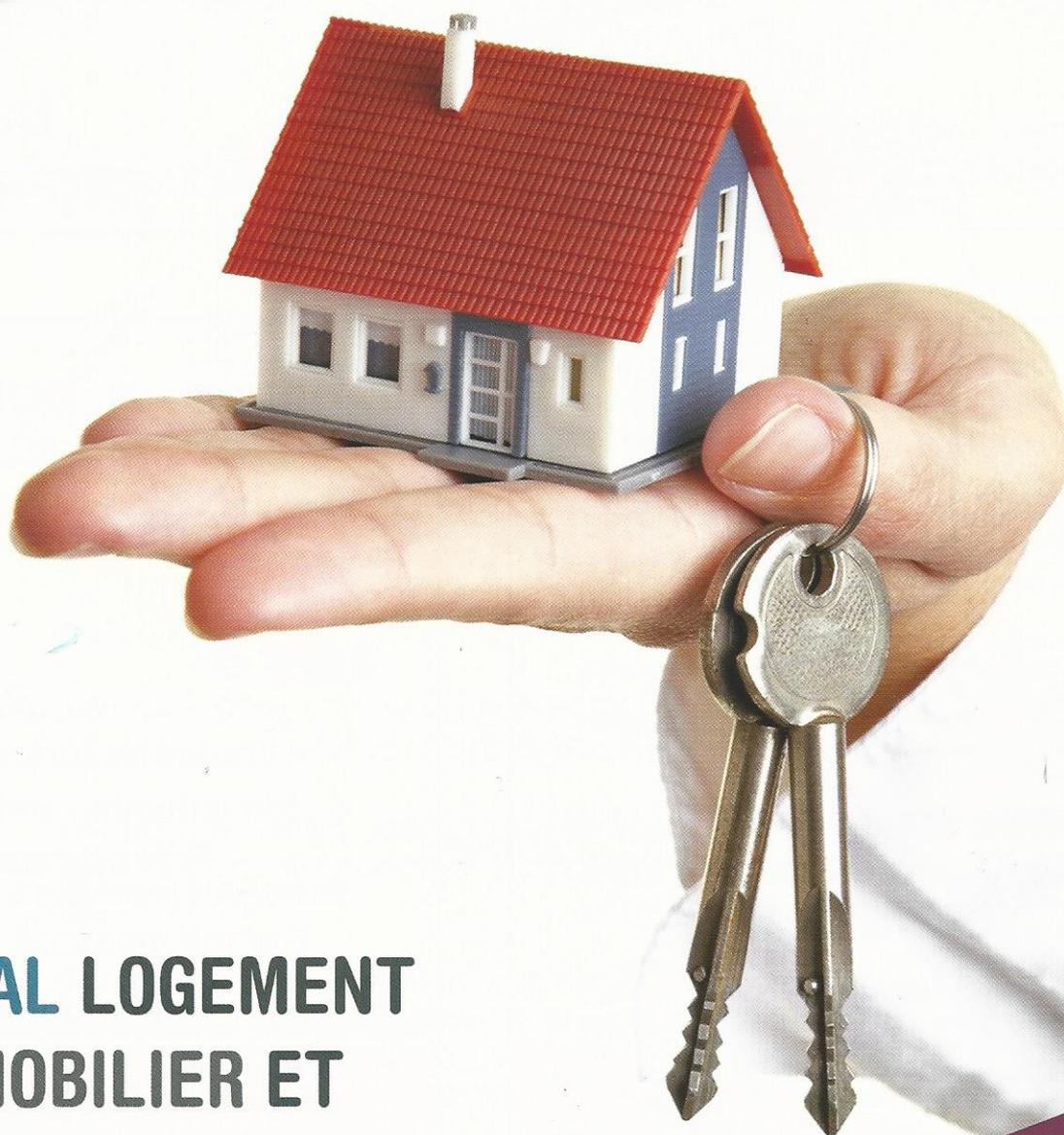




Conseiller & Défendre

Le Journal
des Avocats
du Barreau
d'Amiens



**SPÉCIAL LOGEMENT
IMMOBILIER ET
CONSTRUCTION**

Numéro ° 4
Novembre 2012

Locataires : défendez vos droits

Les locataires sont de mieux en mieux informés de leurs droits et de leurs devoirs.

Les baux sont formalisés de façon explicite et la loi fixe les mentions obligatoires (comme l'adresse du propriétaire ou de son mandataire, les modalités de règlement du loyer...) et les mentions interdites (comme l'obligation de payer par prélèvement automatique).

Les critères de décence deviennent des évidences (surface de 9m², hauteur de 2,20m), volume de 20m³, ventilation et lumière naturelle, eau chaude, chauffage, réseaux électrique et de chauffage aux normes, installation sanitaire minimum...).

La trêve hivernale (1^{er} novembre/ 15 mars) est respectée sans conteste et appuyée par des mesures d'alerte auprès des services préfectoraux et des associations.

La mise en place du FSL (fonds de solidarité pour le logement) permet de faire face aux premières difficultés tandis que la création des ADIL a permis l'apport de réponses concrètes à des questions légitimes.

Toutefois, lorsque les différends sont importants, ces barrières ne permettent plus aux co-contractants de trouver des solutions amiables.

C'est pourquoi, dès le début de la relation contractuelle les choses doivent être claires : l'état des lieux d'entrée ne doit pas être une simple formalité, les paiements en espèce doivent être établis par un reçu, le détail des charges doit être exigé de façon régulière (ne serait-ce que pour vérifier l'état de la consommation d'eau, signal possible de fuites, par exemple).

La juridiction naturelle en cas de différend est le Tribunal d'Instance.

Du trouble de jouissance à l'absence de restitution du dépôt de garantie, le Juge d'Instance est le garant de la loyauté et de l'équilibre des relations entre les parties.

Si le bailleur entend mettre en place une procédure d'expulsion, c'est également le Juge d'Instance qui sera saisi.

Cette juridiction doit avant tout concilier les parties si cela est possible : cela n'est pas un vain mot et la situation du locataire sera écoutée avec la même attention que les griefs exposés par le bailleur.

Il faut également bien retenir qu'en droit, qui ne dit mot ne consent pas: par exemple, si le bailleur n'a pas régulièrement procédé à la réindexation du loyer, cela ne signifie pas qu'il y a renoncé et le locataire avisé aura provisionné les montants nécessaires ou s'en sera

ouvertement inquiété auprès de son bailleur afin qu'un accord sur ce point soit formalisé.

Par exemple encore, pas de travaux sensés être à la charge du bailleur au frais avancés du locataire, sans l'accord explicite du premier, qui n'est sinon pas dans l'obligation de rembourser.

Lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter l'expulsion, il est toujours envisageable d'obtenir des délais pour quitter les lieux devant une autre juridiction: le juge de l'exécution.

En cas de difficulté qui paraît insurmontable (absence de chauffage, fuite dans la toiture...), le locataire devra éviter le réflexe commun de ne pas payer le loyer tant que la réparation n'est pas effectuée: le risque est l'expulsion à raison de l'acquisition de la clause résolutoire.

Le bon réflexe sera un courrier amiable suivi d'un courrier recommandé, suivi si nécessaire de la saisine du Tribunal d'Instance pour obtenir, le cas échéant, une réparation sous astreinte, une réduction du loyer et des dommages-intérêts...

Un courrier de l'avocat habituel du locataire pourra certainement aider à pacifier une situation qui devient difficile.

L'intervention en amont de ce professionnel permettra également la réunion de tous les éléments nécessaires au succès de la procédure qui sera le cas échéant mise en place.

Car, il faut garder à l'esprit que les différends qui n'auront pu être tranchés de façon amiable (y compris par le biais d'un conciliateur), seront in fine tranchés devant une juridiction.

C'est la raison pour laquelle il est important de se ménager des preuves, au moment même où les difficultés surgissent et d'être sûr du droit opposé à son co-contractant.

Votre avocat connaît vos droits, il saura les défendre.

Maître Séréne MEDRANO
Avocat au Barreau d'AMIENS

**VOTRE AVOCAT
VOUS REPRESENTE**