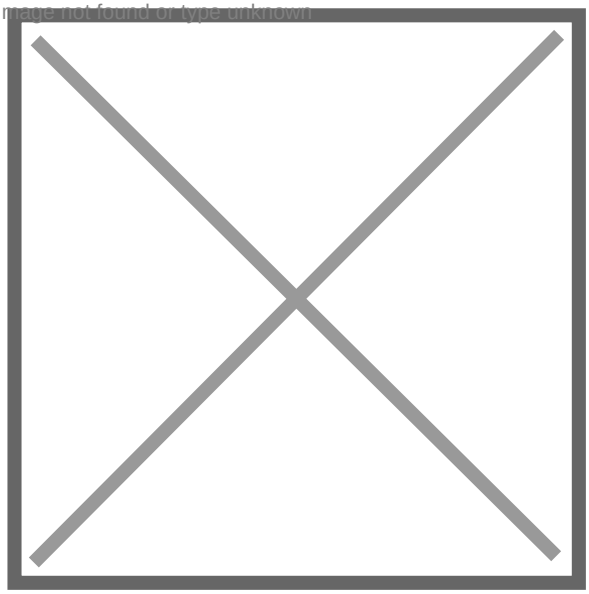
Image not found or type unknown



# Loyer impayé due a l etat de mon studio, travaux non effectues

Par **robio66**, le **30/10/2011** à **00:37**

Bonjour,
j ai pas payé mon loyer depuis un an , a cause de retard des travaux dans mon studio, degats d eaux causé par fuite des sanitaires de voisin au dessus .je cherche une solutiona mon probléme ,portant j ai remplie le formulaire envoyer par l assurance en 2 exemplaire, en plus le studio est indecent pas d eau pas d electricité coupé de peur d avoir un accident ,merci de me quider.a mon sens je peux pas payé un loyer est ne pas pouvoir profiter de l appartement,l agence me reclame presque 1100 euros et moi je suis en rsa .en outre l agence ne me donne aucune explication , , moi je veux quitté ce studio et je cherche une solution juridique a mon cas sans avoir une procedure d expulsion .en faite la caf verce l apl directement a la gence

Par **corimaa**, le **30/10/2011** à **01:00**

Bonsoir, vous vous etes mis gravement en tort en ne payant pas votre loyer, vous n'aviez pas le droit de faire justice vous meme.

Votre proprietaire n'est pas responsable de la fuite d'eau qui provient du voisin du dessus. Vous avez fait le necessaire auprès de votre assurance, mais le voisin l'a t-il fait aussi ?

Vous dites ne pas vouloir de procedure d'expulsion, mais d'un autre coté que vous ne voulez pas payer un loyer pour un appartement que vous ne pouvez pas habiter. Dur de vous

comprendre

En fait, l'agence n'a pas prevenu la CAF que vous ne payez plus le loyer, c'est pour ça qu'elle continue à verser votre APL à l'agence, sinon vous seriez redevable de tous les loyers. D'ailleurs, si la CAF se rend compte que vous ne payez plus les loyers depuis un an, elle va vous demander le remboursement de toutes les prestations APL depuis 1 an

Reprenez immediatement le paiement de votre loyer et voyez avec l'agence pour faire un echeancier pour la dette de loyer afin d'eviter la procedure d'expulsion

Vous pouvez aussi vous rapprocher de l'ADIL de votre secteur pour etre informé de vos droits et du devoir du proprietaire par rapport à la situation dans laquelle vous etes

Par **robio66**, le **30/10/2011** à **01:07**

merci bcp pour votre reponse , je vais faire le necessaire pour regler mon loyer .

Par **mimi493**, le **30/10/2011** à **04:36**

[citation]Bonsoir, vous vous etes mis gravement en tort en ne payant pas votre loyer, vous n'aviez pas le droit de faire justice vous meme. [/citation] sauf que puisque le logement n'est pas décent, voire insalubre et que quand ça arrive jusqu'à un certain point (pas d'eau, pas d'électricité), le locataire est en droit d'invoquer l'inexécution du bail pour ne pas payer le loyer

http://www.adil.org/56/modules.php?name=News&file=article&sid=420
*L'exception d'inexécution est cependant admise dans un cas : lorsque le locataire, du fait des manquements du bailleur à son obligation d'entretien, se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués.*
*Ainsi, elle a été admise lorsque :*

*- le logement est "insalubre" en raison d'une humidité importante qui a conduit le locataire à quitter le logement (CA Nîmes - 2 Ch. : 3.5.01 / CA Montpellier : 14.6.99).*

*- le logement est rendu inhabitable pendant la période hivernale en raison de l'absence de chauffage (Référé TI Nîmes : 9.2.04).*

*A Paris, dans deux affaires récentes, le tribunal d'instance a admis l'exception d'inexécution :*

*- en raison de l'absence de sanitaires qui rendait impossible l'utilisation des lieux loués, le locataire a été autorisé à suspendre le paiement du loyer jusqu'à exécution des travaux (TI du 10° référé : 5.4.06),*
*- l'occupation dans un hôtel meublé particulièrement vétuste et dangereux a été requalifiée en baux de la loi de 1989, les congés donnés ont été déclarés irréguliers, et, compte tenu de l'état des lieux, il a été jugé qu'il n'y avait pas lieu de payer de loyers, alors que ceux-ci n'avaient pas été réglés par les occupants (TI du 19° : 3.1.06).*

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **corimaa**, le **30/10/2011** à **10:28**

Tout à fait d'accord avec vous Mimi, mais par decision de justice, il ne devait pas le faire de lui meme, il fallait demander au juge la suspension du paiement des loyers

[citation]Le locataire est tenu de payer son loyer aux termes convenus, il ne peut se prévaloir de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers échus (Cass. Civ. III : 12.2.92).
Ainsi cette position est confirmée par un arrêt de la Cour d'appel de Douai en ces termes : "que si des dommages et intérêts peuvent être alloués au preneur en réparation du trouble de jouissance résultant du manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent et en bon état de réparation, en revanche le preneur ne saurait invoquer l'exception d'inexécution du bailleur dans son obligation de délivrance pour être exonéré de son obligation de paiement du loyer en l'absence d'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, le paiement du loyer étant fondé sur la mise à disposition du logement et non sur sa jouissance"(CA Douai : 3.6.04). [/citation]
http://www.adil.org/56/modules.php?name=News&file=article&sid=420

Par **mimi493**, le **30/10/2011** à **10:31**

Pas forcément, c'est le sens des jurisprudences. Quand il y a inexécution du bail, le locataire peut ne pas payer les loyers. Le souci est justement sur cette notion d'inexécution

[citation] il a été jugé qu'il n'y avait pas lieu de payer de loyers, alors que ceux-ci n'avaient pas été réglés par les occupant[/citation] on est bien dans une absence de paiement préalable à un jugement

Par **corimaa**, le **30/10/2011** à **11:02**

[citation]on est bien dans une absence de paiement préalable à un jugement[/citation]

Sauf qu'elle n'a rien entrepris pour aller en justice.

[citation]Recours du locataire

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. Sans accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, le locataire peut saisir :

la commission départementale de conciliation, pour avis, ou le greffe du tribunal d'instance. Lorsque le greffe est saisi, il détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

En l'absence de mise en conformité par le propriétaire, le greffe peut décider de réduire ou suspendre le montant du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux (sans

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

attendre que soit constatée la carence du bailleur dans l'exécution des travaux[/citation]
http://vosdroits.service-public.fr/F2066.xhtml

Robio66, il faut dès à présent que saisissiez le greffe du tribunal d'instance avec tous vos documents, lettre RAR que vous avez adressé au bailleur ou à l'agence, prendre des photos du logement...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés