



## Problèmes non résolus depuis 2 ans

Par **sylvie arrepia**, le **09/07/2013** à **14:46**

Bonjour,

Cela fait deux ans que je me bats avec ma régie sur des petits problèmes rencontrés après habitation d'un logement neuf et que rien n'a été fait...

Ex : volets electriques s'ouvrant seuls la nuit, manque une paire de clés de l'entrée principale, mur porteur qui se fissure, et j'en passe.

Cela ne nous empêche pas d'y vivre bien évidemment, mais quel recours avons-nous ?

Sommes-nous en droit de réclamer une "ristourne" sur un loyer ?

Merci pour vos réponses.

Cordialement,

Sylvie A.

Par **trichat**, le **09/07/2013** à **21:46**

Bonsoir,

Vous devez adresser une mise en demeure au gestionnaire de l'immeuble en faisant la liste de toutes les anomalies constatées.

Vous n'obtiendrez aucune réduction du loyer, mais vous pouvez décider de consigner votre loyer mensuel à la Caisse des dépôts et consignations. Cela va certainement le faire réagir, car il ne pourra plus remettre au propriétaire les loyers non encaissés.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **10/07/2013** à **11:45**

[citation] mais vous pouvez décider de consigner votre loyer mensuel à la Caisse des dépôts et consignations.[/citation]

Bonjour,

Non, la consignation ou séquestration de loyer ne peut être autorisée que par une décision judiciaire. Il est impossible de le faire de son propre chef sans risquer des poursuites.

La procédure (source ADIL) :

[citation]Fiche pratique n° 10

Décembre 2010 – Imprimé à l'ADIL 17

## LA CONSIGNATION A DES LOYERS

Quand le bailleur ne respecte pas les obligations mises à sa charge, le locataire peut envisager la consignation des loyers, afin de contraindre le propriétaire à s'exécuter.

Il s'agira essentiellement de demandes de travaux non satisfaites.

Contrairement à une idée reçue, il n'est pas possible de verser directement ses loyers à la caisse des dépôts et consignations, ni de verser les sommes directement sur le compte d'un tiers. En effet, le locataire sera considéré comme étant en impayé de loyers et encourt la résiliation judiciaire du bail.

Les étapes à respecter par le locataire sont les suivantes :

### 1. La demande de travaux par écrit

Avant d'entamer une procédure contre le bailleur, le locataire doit toujours prouver qu'il lui a fait

préalablement une demande de travaux.

Il convient donc de la faire, éventuellement en courrier simple dans un premier temps.

S'il n'y a pas de résultat, le locataire envoie un recommandé avec accusé de réception mettant en

demeure le propriétaire de s'exécuter sous un certain délai.

### 2. L'assignation

Pour consigner les loyers le locataire doit obtenir l'autorisation du juge d'instance.

Pour cela, il doit faire appel à un huissier de justice ou un avocat, afin d'assigner le bailleur. Il est

possible de faire cette procédure en référé.

L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire pendant le procès.

Le locataire demandera, dans l'assignation, la réalisation des travaux ainsi que la consignation. Il

appartiendra au juge d'apprécier.

[/citation]