



## Loyers impayés et litige avec le bailleur

Par **Souw**, le **11/04/2009** à **23:38**

Bonjour,  
Je suis désolé, je ne peux faire plus court!

En juin 2005 j'ai dû rendre mon cellier pour cause de réhabilitation ce qui me prive de 3 m<sup>2</sup> de surface, depuis cette date je n'arrive pas à être indemnisé de cette surface et mon bail location n'a pas été révisé et je paye toujours la même surface, après avoir envoyé plusieurs courriers en lettres simples et recommandés AR, je n'arrive pas à obtenir gain de cause. De plus j'ai eu quelques difficultés financières de ce fait j'ai une dette de loyer de 1817€ quoi que je donne 40€ en plus de mon loyer mon bailleur m'a mis au contentieux avec commandement de payer chez huissier alors que ce service est parfaitement au courant que je ne suis toujours pas indemnisé de cette surface rendu à mon bailleur. J'ai 2 mois à compter du 9 avril 2009 pour régler la totalité de la somme, sans quoi mon bail sera résilié et je serai expulsé.

Par **Solaris**, le **12/04/2009** à **23:15**

La question est : est-ce que la différence de surface justifie le montant de l'impayé?  
A l'issue du délai de deux mois, vous allez être assigné au tribunal, il faudra aller vous y défendre ou vous y faire représenter par un avocat.  
Sachez tout de même, qu'en aucun cas vous ne pouvez expliquer le non paiement d'un loyer même si votre argument est valable. Il aurait fallu introduire une action pour valoir vos droits.

Par **Souw**, le **13/04/2009** à **10:32**

Bonjour,

C'est pas rassurant mais cela permet de savoir où je vais. Autre question, même si j'ai des échanges de courriers relatif à cette restitution de ce cellier, des courriers assez convaincant pour que l'on me laisse espérer et patienter afin de ne pas entamer un référé?

C'est donc le pot de faire contre le pot de terre!!!

Je peux toutefois me servir de ces courriers pour me défendre?

Merci de vos réponses

Souw

Par **Souw**, le **13/04/2009** à **14:52**

Re bonjour,

En réfléchissant est'il encore temps d'introduire une action pour faire valoir mes droits et comment dois-je m'y prendre.

Merci de votre réponse.

Salutations dévouées.

Par **Solaris**, le **13/04/2009** à **21:34**

Vous êtes tout à fait dans les délais. Vous pouvez saisir la juridiction de proximité de l'immeuble loué (si vous estimez votre préjudice inférieur à 4000 euros), une déclaration sur place suffira.

Le tribunal vous convoquera à une date d'audience et chaque partie exposera ses prétentions et le magistrat statuera.

Par **Souw**, le **14/04/2009** à **10:11**

Bojour Solaris,

Merci beaucoup je peux garder espoir.

Merci encore

Par **jeetendra**, le **14/04/2009** à **11:11**

bonjour, pour compléter la réponse de Solaris, juste une précision importante, c'est le Tribunal d'Instance du lieu où est situé l'immeuble qui est compétent (compétence exclusive), copié collé de [www.ti-louviers.fr](http://www.ti-louviers.fr) cordialement

La compétence d'attribution :

[fluo]- La juridiction de proximité est seulement compétente pour les actions relatives à la restitution du dépôt de garantie après le départ des lieux du locataire et dont le montant n'excède pas 4000 €. [/fluo]

[fluo]- Le tribunal d'instance est compétent pour tous les autres litiges relatifs au contentieux des contrats de location des immeubles à usage d'habitation (maison, appartement à usage de logement principal).[/fluo]

Il est également compétent pour les actions aux fins d'expulsion des occupants sans droit ni titre des immeubles à usage d'habitation.

La compétence territoriale :

La juridiction compétente est celle où se situe l'immeuble, l'appartement ou la maison louée,

Saisine de la juridiction :

- [fluo]Elle peut se faire par assignation [/fluo](acte remis par un huissier de justice à la personne contre laquelle vous agissez). Elle doit être délivrée à votre adversaire quinze jours au moins avant la date de l'audience et remise au greffe huit jours avant l'audience.

- [fluo]par déclaration au greffe [/fluo]lorsque la demande chiffrée est inférieure à 4000€.

Attention, la déclaration au greffe n'est pas possible pour les demandes relatives à l'expulsion d'un locataire.

- [fluo]par la présentation volontaire des parties à une audience[/fluo].

L'audience :

- [fluo]L'assistance par un avocat n'est pas obligatoire[/fluo]. Les parties sont tenues de comparaître en personne ; elles peuvent toutefois se faire représenter ou assister d'un avocat, de leur conjoint, leur partenaire de PACS, leur concubin, d'un ascendant ou descendant, d'un parent ou allié en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus, d'une personne attachée à leur service personnel ou à leur entreprise.

Le représentant, s'il n'est pas avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial,

- La procédure est orale : les parties ne sont pas tenues de présenter leurs arguments par écrit.

- La procédure est contradictoire : les parties doivent, au préalable, échanger les documents qu'ils veulent remettre au juge lors de l'audience.

Pièces à produire à l'audience :

- le contrat de location en original,

- le commandement de payer,
- les originaux de l'assignation et du courrier de notification au Préfet (avec l'accusé de réception) lorsque la demande concerne l'expulsion du locataire,
- un décompte précis des sommes réclamées,
- si la demande en paiement concerne des sommes autres que le loyer et les charges mensuelles, tout document qui justifie cette somme.

Le jugement :

- Pour que le jugement puisse revêtir un caractère définitif et être exécuté contre votre adversaire, il doit être signifié, c'est à dire remis à votre adversaire par un huissier de justice.
- Cette signification fera courir les délais de recours contre la décision. Une fois ceux-ci expirés, si votre adversaire n'a fait ni appel, ni opposition et dans l'hypothèse où il ne s'exécuterait pas spontanément, un huissier de justice pourra, pour votre compte, se charger d'exécuter la décision et de recouvrir les sommes dues par la partie perdante.
- si vous avez obtenu un jugement en expulsion, il ne peut être exécuté que par un huissier de justice.
- Une des voies d'exécution possible est la saisie des rémunérations, vous pouvez déposer seul la demande,

Recours :

- [fluo]Lorsque le litige porté devant le tribunal concerne une somme globale égale ou inférieure à 4000 € , la décision est sans appel et ne peut être contestée, sauf pourvoi en cassation dans les cas prévus par la loi.[/fluo]
- Si la somme est supérieure à 4000 € , il est possible de faire appel devant la cour d'appel pour que l'affaire soit rejugée.

Par **Souw**, le **15/04/2009** à **00:11**

Bonsoir Jeetendra,  
Merci infiniment pour toutes ces explications, je vais donc tenter le tribunal d'instance de ma juridiction.

Ces infos mon re glonflée.

J'avais déjà commencé à constituer mon dossier il ne me reste plus qu'à le peaufiner.

Encore merci