



Insalubrité récursive comment savoir ? changement d'avocat ?

Par funroad76

Bonjour,

Je suis actuellement en procès avec mon propriétaire/bailleur pour insalubrité de mon logement

Le propriétaire me propose une somme d'argent pour éviter d'aller au tribunal

Mon avocat me conseille d'accepter cette somme que je ne trouve pas à la hauteur des préjudices subits

Ma première question est la suivante :

Je suis quasiment convaincu que cette personne a déjà été condamné pour des faits similaires , existe t'il un moyen de savoir si c'est le cas ?

Mon avocat actuel ne m'informe pas du fait qu'au vu des dommages et intérêts l'aide juridictionnelle ne prendra plus en charge les frais de justice mais aussi d'expertise qui seront donc déduits des sommes éventuellement perçues

Pire lors de l'arrêté Préfectoral d'insalubrité il me conseillait de continuer à régler les loyers malgré la suspension du bail

Je considère qu'au vu de cette affaire il n'est pas à la hauteur de mes attentes

Ma deuxième question est donc la suivante:

M'est il possible de changer d'avocat est dans l'affirmative quid des frais ?

Je peux prouver que lors de nos échanges de mèl il me donne des informations erronées

Merci d'avance de votre aide et suggestions

Par isernon

bonjour,

vous pouvez changer d'avocat, mais votre avocat actuel va vous présenter sa facture pour le travail qu'il a exécuté à votre demande.

aviez-vous signé une convention d'honoraires avec votre avocat ?

salutations

Par funroad76

Bonjour,

Et merci de votre réponse rapide en ce dimanche....

j'entends ce que vous dites mais à partir du moment où il ne remplit pas ses fonctions et mes intérêts correctement pourquoi devrai-je le payer ?

Le fait de ne pas me tenir informé que l'aide juridictionnelle me sera supprimée n'est-il pas un motif suffisant ?

Il me dit de continuer de régler les loyers après l'arrêté préfectoral et ne demande même pas les sommes que le propriétaire a perçues ?

Il ne fait pas état du fait que le propriétaire m'a volé et qu'il n'a pas respecté l'accord de médiation pénale à ce sujet pour le remboursement des sommes dérobées (même si c'est du pénal) en quoi cela le gêne-t-il d'en faire état lors d'un éventuel procès ?

Il y a eu usurpation d'identité et de fonction de la part de mon bailleur lors d'un courrier recommandé il n'en fait pas état non plus...

Le propriétaire prétend que je ne payais pas mes loyers malgré mes relevés de compte attestant ma bonne foi n'est-ce pas considéré comme de la diffamation ?

J'en oublie...

Ca commence à faire beaucoup non ?

J'ai effectivement signé une convention d'honoraires à hauteur de 9% des dommages et intérêts (sur résultat donc)...

C'est manquement ne sont-ils donc pas des motifs légitimes ?

Par isernon

vous pensez bien que votre avocat ne va pas être d'accord avec votre appréciation sur la qualité de son travail et votre refus de payer son travail.

à défaut d'accord amiable, ce genre de litige se règle devant le tribunal.

vous pouvez saisir le bâtonnier du barreau auquel appartient votre avocat.

un relevé de comptes prouve des paiements mais pas leurs motifs.

pour prouver le paiement de vos loyers, vous devez présenter les quittances délivrées par votre bailleur, si vous les avez demandées.

si vous refusez de payer votre avocat pour le travail effectué, ses confrères ne vont pas se bousculer pour le remplacer.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Au lieu de vous attaquer à l'avocat, il serait plus utile de vous concentrer sur l'insalubrité et obtenir la remise en état. Quelle est l'avancement de la procédure ? Y a-t-il une interdiction d'habiter ? Le juge a-t-il suspendu les loyers ?

Par funroad76

Bonjour

Et merci de vos réponses

Dans l'état actuel des choses ce monsieur est déjà sous
astreinte depuis octobre 2022 à hauteur de 60E/jours
mais à ça ne le gêne en aucune façon (rien avance coté
travaux ni même solution de relogement).

C'est pourquoi je pose la question comment savoir si ce
monsieur a des antécédents en la matière ...

je sais qu'il est délicat de changer d'avocat mais au vu
de toutes les pièces ce dossier est gagné d'avance
c'est juste que j'estime qu'il aurait pu m'informer
que l'aide juridictionnelle allait m'être retiré
du coup il va falloir que je calcul le montant des frais
dans la demande d'accord amiable...

La seule victime ici c'est moi.

J'ai eu des échos que le propriétaire sort le fusil
assez facilement et j'avoue que je ne me sens pas
tranquille...

Par yapasdequoi

On ne parle de relogement que si l'arrêté d'insalubrité l'impose : est-ce le cas ?
"L'arrêté doit également préciser que les travaux pourront être exécutés d'office aux frais du propriétaire"
est-ce le cas ?

La main levée de l'arrêté ne se fera que si les travaux sont réalisés. L'astreinte c'est lorsque les travaux n'ont pas été
faits avant la date limite.

"Un conseiller d'une agence départementale d'information sur logement (Adil) vous explique les démarches à effectuer
si vous habitez un logement indigne (insalubre, en péril...) ou que vous avez connaissance d'une telle situation.

Par téléphone
0 806 706 806
Ouvert de 9h à 12h et de 14h à 17h
Coût d'un appel local

Une indemnisation de votre préjudice par votre bailleur est une autre procédure pour laquelle un avocat est nécessaire.
Le fait que le bailleur vous propose une transaction ne change rien à l'arrêté d'insalubrité.
Et peu importe s'il a déjà été condamné pour des faits similaires, ceci ne change rien non plus à votre situation actuelle.

Qu'attendez vous exactement de votre avocat ? (celui-là ou un autre..)

Par funroad76

Bonjour Yapasdequoi

Oui c'est le cas mais rien ne bouge depuis le premier arrêté
en février 2022...

J'estime que le montant proposé amiable est inférieur
au préjudice subi.

L'argent n'est néanmoins pas ma seule motivation...

Je connais l'ADIL j'ai eu de nombreux contacts avec eux.

Je pense que les préjudices sont multiples de plus étant en situation de handicap il à abusé de ma confiance et de ma faiblesse.

Je vais prévenir ma famille au cas ou il m'arriverait quelque chose...

Par yapasdequoi

Pourquoi pensez vous que votre bailleur viendrait vous assassiner ? C'est un peu excessif !
Si tous les plaignants étaient assassinés, les juges civils n'auraient plus de boulot (ni les avocats...)

Si le montant d'indemnisation amiable vous parait insuffisant, ne donnez pas suite et poursuivez la procédure.

Et répondez :
Qu'attendez vous exactement de votre avocat/d'une procédure au tribunal ? Avez-vous chiffré votre préjudice ?

Par funroad76

Il a déjà été condamné pour menace avec arme à des représentants de la force publique...

C'est très difficile à chiffrer entre le vol, les fausses déclarations , se faire passer pour une entreprise de rénovation que je n'aurai pas laissé entrer dans le logement sauf qu'il a mis son adresse personnelle au dos du courrier

le logement se dégrade et je ne peux produire les quittances de loyers qu'il ne me fournit pas depuis Janvier 2022

Quel bailleur public ou privé accepterait de me louer un bien sans mes justificatifs du logement précédent ?

En fait c'est comme si j'étais pris en otage dans se logement.

Je sais ce qu'il encoure car part chance j'ai vu l'émission hier " Consomag"

Lourdes amendes, interdiction d'acheter ou de louer un bien pendant 10 ans,confiscation du bien même une peine de prison

J'imagine que dans les faits c'est peut être un peu différent ?

c'est pourquoi je demandais pour le cas de récidive ...

Merci encore de l'aide et de votre patience...

Par yapasdequoi

En fait il faudrait savoir distinguer le litige civil (les quittances, l'insalubrité, la suspension du loyer, etc) et un litige pénal (des menaces ? du vol ?)

Pour obtenir des quittances, il faut :
- demander par courrier RAR
- saisir la commission de conciliation
- saisir le tribunal
tout ceci est gratuit et sans avocat.

Avez-vous porté plainte contre le bailleur ? Pour le pénal vous n'avez pas besoin d'avocat, par contre il faut des preuves à joindre à votre plainte.
Et pour ce qui est de récidive, le procureur aura les infos.

Par funroad76

oui oui comme expliqué plus haut nous sommes passé en médiation pénale ou par ailleurs il n'était pas présent
Nous avons signé un accord pour le remboursement du matériel volé en contrepartie de mes justificatifs de paiements de loyers (Donc relevés bancaires puisqu'il ne me fournit pas les quittances)...

Il a donc bien reconnu les faits...

Il ne respecte rien ni personne...

Je lui ai envoyé un recommandé pour lui demander la somme d'être
et ? Rien du coup je dois faire une requête en injonction de payer...

Par yapasdequoi

On vous a déjà largement répondu dans les précédents sujets que vous aviez déjà ouverts sur ce forum.
Je ne vois pas ce qu'on peut ajouter à ce qui a déjà été dit.

Par funroad76

Il m'a même envoyé un recommandé à l'époque me disant qu'il me rendrait le matériel volé une fois que je lui aurais payé les loyers arriérés (soi-disant)

Il passe son temps à mentir alors que c'est une "SCI"
pour reprendre une réponse plus haut je ne vois pas pourquoi j'aurai à justifier d'autres versements que mes loyers à une SCI...

Par yapasdequoi

Avez-vous missionné un huissier pour faire exécuter la médiation pénale ?

Par funroad76

Merci à tous de votre aide je pense avoir suffisamment d'éléments.....