



Loyer impayé et logement indigne

Par Carousel

Bonjour-bonsoir à tous,

Je suis un novice en droit actuellement en L1. Mes parents ont loué une maison pendant 2 ans, cette maison comportait des traces de plomb (peintures) de catégorie 3. Elle a été jugée indigne par la mairie. De plus lors de la signature du contrat de bail, la DDT n'était absolument pas complète, notamment la DPE et le CREP (plomb) non présent. En sus, la DPE annoncée lors de l'annonce de location était mensongère, indiquant sur le site, une DPE "D" alors qu'un expert a par la suite était incapable de l'estimer (maison pas assez hermétique surement). Mes parents en conséquence, ont décidé (à leur tort certes) de ne pas payer les 4 derniers mois de loyer alors que la loueuse refusait d'effectuer des travaux adéquats. La loueuse, après que mes parents aient déménagé, les a attaqués en justice. Que risque mes parents ? Comment les défendre au mieux ?

Merci de votre attention et bonne journée à vous.

Par AGeorges

Bonsoir,
à vérifier, mais il me semble que quand le logement a été déclaré insalubre (est-ce différent d'indigne), le loyer n'est plus dû.
Je vais tâcher de retrouver la source de cette information.

Quel est le motif de la plainte de la propriétaire ?

Par AGeorges

Article de loi à localiser :

"Lorsqu'un logement présente un danger pour la santé des occupants, le préfet peut engager une procédure d'insalubrité à l'encontre du propriétaire. Le logement fait ensuite l'objet d'un arrêté d'insalubrité. Dans ce cas, le loyer versé par l'occupant cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de l'affichage à la mairie."

Par Carousel

Merci de ta réponse et pour te répondre, la loueuse invoque simplement un défaut de paiement de loyer, mais je n'arrive pas à connaître les textes de lois invoqués ainsi que la demande exacte, mais ça ne peut être que cela.

Par ESP

Bonjour
Une règle d'or...
Le paiement du loyer est fondé sur la mise à disposition du logement et non sur sa jouissance.

Seule l'administration ou la justice peuvent ordonner la suspension des loyer et donc le locataire n'est pas autorisé à arrêter de lui même le paiement de ses loyers.

Comme cité par AGeorges, le préfet peut engager une procédure d'insalubrité à l'encontre du propriétaire. Le logement fait ensuite l'objet d'un arrêté d'insalubrité. Dans ce cas, le loyer versé par l'occupant cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de l'affichage à la mairie.
Si vos parents sont attaqués en justice, un bon avocat saura utiliser les preuves pour les défendre au mieux et

PEUT-ETRE obtenir un résultat favorable à vos parents.

Par Carousel

Merci pour ta réponse ESP. Le problème étant que mes parents ne comptent pas prendre d'avocat, vu qu'ils en ont consulté un qui leur a justement conseillé de ne pas en prendre pour une telle affaire...

Par ESP

Donc ils n'ont pas d'autre issue que de payer, car comme dit plus haut, un loyer est fondé sur la mise à disposition du logement en vertu d'un bail.

Par Carousel

Très bien ça marche ! Peut-on en tant que défendeur, invoquer l'article 1240 du C.civ ? (la présence en concentration de plomb dangereuse + maison indigne pour constituer une faute ?)

Par ESP

Pour justifier le non paiement du loyer ?

Par Carousel

Pas pour justifier les loyers non-payés, mais plutôt pour toucher des dommages et intérêts sans avoir à créer un nouveau contentieux en justice. je veux juste savoir si on doit faire une demande pour dommages et intérêts annexe au litige concernant les loyers impayés ou si on peut les regrouper, et faire juger par le même juge ?

Par AGeorges

Bonsoir,

En préambule du site officiel du Ministère de la Justice :

"Dans notre démocratie, la Justice remplit une mission fondamentale de l'État qu'il ne saurait ni concéder ni aliéner. Nul ne peut se faire justice lui-même."

On en déduit que cesser de payer un loyer, dont ESP a montré pourquoi il est dû, hors toute décision de justice, n'est pas légal et justifie la procédure intentée par le propriétaire.

Par ailleurs, sous la seule condition d'arrêt du règlement sans argument "légal" (...), un juge ne pourra que condamner vos parents. En l'absence d'arrêté préfectoral d'insalubrité, aucun argument n'est constitué, et des conclusions de nature différentes ne sont pas recevables.

En fait, parler de dommages et intérêts implique de se porter partie civile et de déposer un dossier auprès du doyen des juges. Ceci se ferait dans le cadre d'une autre plainte et si cette seconde procédure était en cours, peut-être pourriez-vous demander la "confusion" des deux affaires au juge.

En tous cas, ceci est assez complexe pour requérir les services d'un bon avocat. Les conseils de celui que vous avez consulté peuvent s'être limités à la stricte affaire de paiement des loyers pour laquelle vos parents ne peuvent qu'être condamnés. Payer un avocat en plus n'apportera rien.

Voyez tout de même que les juges ne sont pas des monstres. Une condamnation civile n'est pas forcément catastrophique et être condamné à payer un loyer dû n'a rien de foncièrement pénalisant quand cela n'est accompagné d'aucune amende. Il y a juste l'histoire des "dépens" et là, le juge est souverain. En cas de mauvaise foi évidente du propriétaire, il n'y a pas d'automatisme.

Merci de faire confirmer mes dires.

Par Carousel

Merci pour toutes vos précisions.