



Défaut de conseil d'un avocat

Par Lohh

Bonjour,

En litige avec mon bailleur pour logement indécents j'ai du prendre un avocat suite à une lettre adressée par le sien en réponse à mes nombreuses demandes de mise en conformité du logement. En juin le bailleur m'adresse un courrier pour reprise du logement pour sa fille sous 6 mois. Je suis alors locataire depuis 9 mois avec un bail de 3 ans. Je présente cette demande du bailleur à mon avocat qui ne relève pas le caractère illégal de la demande et m'indique donc qu'il me faudra bien quitter le logement dans 6 mois. Je reçois par la suite une facture de 1000 euros pour une lettre de plainte transmise au bailleur et 3 rdv. Cette lettre n'a pas abouti et je me demande s'il est possible de négocier la facture du fait que je n'ai pas obtenu l'aide nécessaire de sa part au moment opportun (c'est en changeant d'avocat que je me suis rendu compte que je n'avais pas à partir du logement).

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour

En cas de litige avec un avocat, il a une assurance RCP, et vous pouvez aussi saisir le conseil de l'ordre. Votre nouvel avocat va-t-il vous y aider ?

En cas de litige avec un bailleur vous pouvez consulter votre ADIL (gratuit) et la commission de conciliation (gratuit). Dommage de vous être précipité...

Par Lohh

Je souhaitais me renseigner avant d'en parler à mon avocate. Je préfère vérifier en amont désormais.

Pour ce qui est du litige il dure depuis janvier 2023 nous avons contacté l'ADIL dès les premiers problèmes, une procédure amiable a échoué en septembre, nous avons entamé une démarche auprès de l'ARS pour indécence en décembre. Mais la question du congé a longtemps trainé faute de conseil de notre avocat et à ce moment là nous ne pensions pas devoir vérifier ses dires.

Qu'entendez vous par "Dommage de vous être précipité...".?

Par yapasdequoi

La question de la validité du congé n'a donc pas été posée à l'ADIL ?

Votre avocat a-t-il dit ou a-t-il écrit que vous deviez partir pour ne pas rester dans un logement indécents ou bien parce que le congé vous y obligeait ? Si vous voulez accuser il faut des preuves....

Et pourquoi avez-vous changé d'avocat ?

Sans connaître tout l'historique, c'est compliqué de vous aider.

Par Lohh

La question de la validité du congé a été posée bien plus tard à l'ADIL (octobre/novembre je crois), j'avais demandé conseil sur ce forum et je les ai ensuite contactés car à ce moment là, notre nouvelle avocate nous indiquait que le congé lui semblait illégal mais elle cherchait d'éventuelles jurisprudences.

Dans un courrier, le premier avocat indique à mes bailleurs qu'il ne dénoncera pas le congé "pour des motifs qui [lui] semblent totalement opportuniste au regard du conflit existant" si un accord est trouvé. Mais en aucun cas il ne nous a indiqué que ce congé n'avait pas de fondement.

L'histoire est très longue à raconter et rocambolique je vais essayer de résumés les plus gros points. Les bailleurs qui ont totalement rénovés le bien pour sa mise en location en novembre 2022 se sont "rendus compte" qu'ils auraient besoin du logement pour leur fille fraîchement diplômée en janvier 2023. Nous étions alors en recherche d'achat et leur avons signifié que nous souhaitions partir dès que possible car le logement était très mal rénové, avec des insectes xylophages et nous commençons à avoir des problèmes avec eux. Les problèmes se sont ensuite accumulés et nous avons découverts que les propriétaires n'hésitaient pas à utiliser tous les moyens pour nous faire partir y compris le viol total de notre intimité par des procédés illégaux (une plainte à d'ailleurs été déposée contre eux pour harcèlement et atteinte à la vie privée). En Février nous avons trouvé un bien mais l'achat n'a été finalisé qu'en Aout. Entre temps le Consuel est passé dans le logement (qui n'avais alors pas de compteur propre donc revente d'électricité) a refusé l'installation une première fois, suite a sa venue une seconde fois un compteur a pu être installé. C'est après cet événement que le congé nous a été signifié et nous nous sommes rendu compte il y a un mois que finalement aucune validation n'avait été accordée pour le logement et que les bailleurs avaient menacés Enedis de porter plainte contre eux si ils ne fournissaient pas l'électricité. Erreur de leur part Enedis a donc validé sans Consuel. Nous pensons que les bailleurs sous couvert de leur propre avocat (décidément il n'y a pas que le notre qui est mauvais) ont trouvé ce moyen pour nous faire partir en évoquant la loi de 1989 sans avoir a régler leur problèmes et surtout en espérant ne pas avoir a assumer les risques électriques de leur installation défailante. Sur un malentendu pensant que nous ne nous renseignerions pas ils espéraient que cela passerait comme une lettre à la poste. Leur fille n'est en effet qu'un prétexte.

Malheureusement nous avons du entamé des gros travaux dans le bien que nous avons acheté et de déconvenue en déconvenue nous sommes toujours dans cette location pourrie en espérant de mois en mois pouvoir enfin en partir.

Nous avons changé d'avocat car celui ci ne répondait à aucune de nos interrogations, semblait prendre le dossier à la légère et nous indiquait des honoraires (à l'heure) trop importants sans avoir aucune idée du montant global approximatif à prévoir. Nous ne savions pas ce qu'il envisageait ni ce qu'il faisait concrètement. Depuis a force de discussion avec huissiers, experts judiciaires... nous avons compris qu'il prenait les dossiers sans vraiment les traiter. Après discussion avec notre conseiller juridique qui a lui même discuté avec ce premier avocat nous avons préféré en changer pour un avocat qui fonctionne au forfait et qui semblait plus impliqué et mieux informé.

Par yapasdequoi

Vu la complexité de votre dossier, il est important de vous appuyer sur les conseils de votre nouvel avocat.

Le précédent avocat est peut être prêt à accepter un compromis. Tenter une résolution amiable est toujours préférable.