



Le locataire refuse les travaux permettant de lever la non décenc

Par **Tafia**, le **22/04/2017** à **21:24**

BONJOUR marque de politesse[smile4]rnAprès avoir commis plusieurs dégradations volontaires, mon locataire a fait intervenir l'ARS, qui a établi un rapport de non décence.
rnSuite à ce rapport, la CAF bien sûr ne verse plus sa participation et le locataire profite de cette situation, pour ne plus payer sa part de loyer. rnCe bien, est géré par une agence à qui j'ai demandé dès réception de ce rapport, d'envoyer des artisans pour effectuer les réparations. Un courrier de l'agence m'informe que le locataire refuse de laisser rentrer quiconque et menace de lâcher son gros chien de garde, sur tout intervenant.rnL'agence a envoyé un courrier à la CAF décrivant la situation, cette dernière ne veut rien savoir, et maintien la suspension des versements tant que les travaux ne seront pas faits.rnDevant cette situation de blocage, qui peut durer longtemps, quel recours ais-je ? Le locataire a t'il le droit de ne plus payer sa part de loyer?rnMerci de m'aider.

Par **morobar**, le **23/04/2017** à **08:23**

Bonjour,rnL'intervention de l'ARS débouche sur un arrêté préfectoral d'insalubrité préconisant des travaux et un délai de réalisation.rnLe constat d'indécence résulte d'une expertise et d'un jugement du tribunal d'instance.rnAlors quelle est la situation exacte ?

Par **Tafia**, le **23/04/2017** à **11:30**

Bonjour à tous et merci Morobar pour votre réponse.
Je n'ai pas été assez précis, je m'en excuse. Voici un peu plus de détails.
Dans un premier temps le locataire adresse à l'agence une liste de travaux à effectuer. L'agence juge non recevable la majorité des points et une commission de conciliation c'est réunie, mais le locataire ne c'est pas présenté. L'affaire sera ensuite examinée en séance du Trib.d'instance. Une semaine avant cet exament du TI, je reçois une LRAR venant de l'ARS qui met en évidence trois petits points sans importance, qui ne relèvent pas des procédures d'insalubrité suivant les termes du courrier que je remet en séance à Monsieur le juge en promettant de remédier immédiatement à ces petits désordres. Le locataire est absent et non représenté, Mr le juge prononce la caducité. Un mois plus tard, je reçois de la CAF un constat de non décence dont le rapport établi par la Sté URBANIS note des dysfonctionnement qui n'apparaissent pas sur le rapport de l'ARS et qui sont pour le moins troublants. Il demande par exemple, un an après l'entrée dans les lieux la pose d'un appareil de chauffage supplémentaire dans le salon. Le contrôle du bon état de fonctionnement du cumulus, qui distribue comme on lui demande de l'eau chaude....Quoi qu'il en soit, les prestations CAF sont suspendues et le locataire ne paye plus sa part de loyer, ce qui me semble interdit.
Pour remédier à ces petits travaux, je demande à l'agence d'envoyer les artisan qui vont bien, et le locataire refuse l'accès à quiconque sous peine de lâcher son dogue Allemand. L'agence informe la CAF de cet état de fait qui ne veut rien entendre. Le locataire à avisé l'agence de son départ prochain, j'ai mandaté un huissier pour participer à l'état des lieux de sortie, dans la mesure ou il pourra se faire. les travaux ne peuvent donc être faits avant l'état des lieux de sortie et la CAF fait savoir quelle ne versera pas les sommes retenues après le départ du locataire.
Merci de me dire quel recours j'ai pour faire valoir mes droits.

Par **morobar**, le **24/04/2017** à **07:15**

Comme tout le monde, il faudra attirer le locataire devant le tribunal d'instance en vue du paiement de la totalité des loyers et charges impayés.