



Litige avec mes locataires.

Par **Chartres1**, le **28/10/2015 à 10:19**

Bonjour,
Mes anciens m'ont attaqués en justice car j'ai omis de marquer la surface de la maison lors de la rédaction du bail avec eux.
Je leur ai fourni le DPE où était marqué la surface de la maison. Ils me soutiennent maintenant qu'ils ne l'ont jamais eu pour justifier leur plainte.
Par contre ils ont planté un sapin dans mon jardin sans mon autorisation. Puis-je demander de le retirer à leurs frais?
Ils sont partis sans faire le ramonage ni la révision de la chaudière.
Quels sont les textes de loi qui stipulent qu'ils sont dans l'obligation de le faire.
Ils sont aussi partis avec un mois de préavis sans me fournir de la part de la mère, de papier précisant qu'elle avait été licenciée.
C'était un location solidaire: mère / fils.
Le fils lui avait toujours son travail.
Ils ont payés leur lyses avec toujours 15 jours à trois semaines de retard.
Elle s'est servi de mois de dépôt pour payer le dernier mois de location.
Lorsqu'ils sont partis la pelouse n'avait pas été tondue depuis 4 mois.
Avez-vous tous les n° et les textes de lois pour toutes ces infractions.
J'ai reçu une lettre du greffe pour une convocation devant le tribunal.
Dois-je préparer mon dossier et me défendre devant le tribunal le jour de la convocation ou dois-je moi aussi porter plainte pour toutes les infractions à la loi commises par mes anciens locataires?
Si je dois porter plainte auprès de qui dois-je porter plainte?
Merci d'avance pour votre aide.
P.F

Par **moisse**, le **28/10/2015 à 16:44**

C'est un litige civil, il n'y a pas de dépôt de plainte nulle part.
Les textes de loi sont les suivants:
* le bail rédigé et signé par les parties
* loi du 6 juillet 1989 dont les dispositions sont d'ordre public.
* décret 87-712 du 26/08/87 réparations locatives
* décret 87-713 du 26/08/87 charges locatives.
Vous devrez rédiger vos conclusions pour les remettre le jour de l'audience.
Mais la convocation que vous avez reçue doit aussi porter la date limite de

communication des pièces à la partie adverse.
Ce n'est pas le juge d'instance qui va formuler et chiffrer vos réclamations, mais vous.
Pas de chiffre ==> pas de sous.
Alors préparez bien votre dossier car :
* l'obligation de mentionner la surface habitable ne date que de la loi Boutin de 2009., surface différente de celle figurant au DPE
* aucune sanction n'est prévue en cas d'erreur ou d'omission de cette mention
Mais le juge peut toujours estimer que cette absence a produit un dommage dont vous devez répondre.

Par **Chartres1**, le **29/10/2015 à 02:08**

Merci
Mon DPE date de 2010 après la loi donc la surface doit être calculée selon la loi Carrez.
Merci

Par **Lag0**, le **29/10/2015 à 07:34**

Bonjour,
La surface Carrez est utilisée pour les ventes (en copropriété), pas pour la location. Comme l'a dit Moisse, pour la location, c'est la surface Boutin.

Par **Assistant-juridique.fr**, le **18/11/2015 à 10:40**

Si le bail ne comporte pas la surface habitable, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail, mettre en demeure le bailleur de lui communiquer cette information. En l'absence de réponse, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la mise en demeure pour demander la diminution de son loyer auprès du tribunal d'instance.
http://www.assistant-juridique.fr/mentions_obligatoires_bail_habitation.jsp

Par **Lag0**, le **18/11/2015 à 13:28**

[citation] En l'absence de réponse, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la mise en demeure pour demander la diminution de son loyer auprès du tribunal d'instance.
[citation]
Cette affirmation, énoncée brutalement, n'a aucun sens !
Pour qu'un juge accorde une diminution de loyer, il faudrait que le locataire fasse état d'un préjudice du à l'absence de cette mention.