



Problèmes non résolus depuis 2 ans

Par **sylvie arrepia**, le **09/07/2013 à 14:46**

Bonjour,rnrnCela fait deux ans que je me bats avec ma régie sur des petits problèmes rencontrés après habitation d'un logement neuf et que rien n'a été fait... rnEx : volets électriques s'ouvrant seuls la nuit, manque une paire de clés de l'entrée principale, mur porteur qui se fissure, et j'en passe.rnCela ne nous empêche pas d'y vivre bien évidemment, mais quel recours avons-nous ? Sommes-nous en droit de réclamer une "ristourne" sur un loyer ?rnMerci pour vos réponses.rnCordialement,rnSylvie A.

Par **trichat**, le **09/07/2013 à 21:46**

Bonsoir,rnrnVous devez adresser une mise en demeure au gestionnaire de l'immeuble en faisant la liste de toutes les anomalies constatées. rnrnVous n'obtiendrez aucune réduction du loyer, mais vous pouvez décider de consigner votre loyer mensuel à la Caisse des dépôts et consignations. Cela va certainement le faire réagir, car il ne pourra plus remettre au propriétaire les loyers non encaissés.rnrnCordialement.

Par **Lag0**, le **10/07/2013 à 11:45**

[citation] mais vous pouvez décider de consigner votre loyer mensuel à la Caisse des dépôts et consignations.[/citation]rnBonjour,rnNon, la consignation ou séquestration de loyer ne peut être autorisée que par une décision judiciaire. Il est impossible de le faire de son propre chef sans risquer des poursuites.rnrnLa procédure (source ADIL) :rn[citation]Fiche pratique n° 10rnDécembre 2010 – Imprimé à l'ADIL 17rnLA CONSIGNATION A DES

LOYERS

Quand le bailleur ne respecte pas les obligations mises à sa charge, le locataire peut envisager la consignation des loyers, afin de contraindre le propriétaire à s'exécuter. Il s'agira essentiellement de demandes de travaux non satisfaites. Contrairement à une idée reçue, il n'est pas possible de verser directement ses loyers à la caisse des dépôts et consignations, ni de verser les sommes directement sur le compte d'un tiers. En effet, le locataire sera considéré comme étant en impayé de loyers et encourt la résiliation judiciaire du bail.

Les étapes à respecter par le locataire sont les suivantes :

1. La demande de travaux par écrit
Avant d'entamer une procédure contre le bailleur, le locataire doit toujours prouver qu'il lui a fait préalablement une demande de travaux. Il convient donc de la faire, éventuellement en courrier simple dans un premier temps. S'il n'y a pas de résultat, le locataire envoie un recommandé avec accusé de réception mettant en demeure le propriétaire de s'exécuter sous un certain délai.
2. L'assignation
Pour consigner les loyers le locataire doit obtenir l'autorisation du juge d'instance. Pour cela, il doit faire appel à un huissier de justice ou un avocat, afin d'assigner le bailleur. Il est possible de faire cette procédure en référé. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire pendant le procès. Le locataire demandera, dans l'assignation, la réalisation des travaux ainsi que la consignation. Il n'appartiendra au juge d'apprécier.