

Apiced

141, rue Oberkampf – 75011 Paris
Tél. : 01 43 38 65 90. Fax : 01 40 21 63 15

QUE FAIRE EN CAS D'INSALUBRITE ?



Vous devez d'abord prendre contact avec le propriétaire pour lui demander une remise en état du logement (il est conseillé de lui écrire par courrier recommandé avec accusé de réception). S'il ne donne pas suite, vous pouvez vous adresser :

- à Paris, au **Service technique de l'habitat** de la Ville de Paris (17, boulevard Morland 75004 Paris – Tél. : Tél. : 01 42 76 72 80). Un formulaire de signalement d'insalubrité est téléchargeable sur le site Internet de la mairie de Paris ;
- en banlieue, au **Service communal d'hygiène et de santé** (SCHS) de la mairie de votre lieu de résidence.

COMMENT VERIFIER UNE AUGMENTATION DU LOYER ?

Une augmentation de loyer ne peut intervenir qu'à la **date anniversaire de signature du bail, et non selon le bon vouloir du propriétaire**. Autrefois basée sur l'Indice du coût de la construction, elle est aujourd'hui calculée selon l'**Indice de référence des loyers** (IRL)¹ entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

L'Institut national des statistiques et études économiques (INSEE) publie l'IRL dans la première quinzaine du quatrième mois suivant la fin du trimestre de référence. En clair :

- Pour un contrat signé au 1^{er} trimestre (janvier/février/mars) : voir l'IRL publié le 15 avril ;
- Pour un contrat signé au 2^{ème} trimestre (avril/mai/juin) : voir l'IRL publié vers le 15 juillet ;
- Pour un contrat signé au 3^{ème} trimestre (juillet/août/septembre) : voir l'IRL publié vers le 15 octobre ;
- Pour un contrat signé au 4^{ème} trimestre (octobre/novembre/décembre) : voir l'IRL publié vers le 15 janvier de l'année suivante.

¹ Article 35 de la loi n°2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

Indices de référence des loyers

Année	Premier trimestre		Deuxième trimestre		Troisième trimestre		Quatrième trimestre		Date de parution
	Indice	Variation (%)	Indice	Variation (%)	Indice	Variation (%)	Indice	Variation (%)	
2002							105,61	1,75	14/02/08
2003	106,17	1,78	106,61	1,84	107,06	1,87	107,49	1,78	14/02/08
2004	107,80	1,54	108,28	1,57	108,72	1,55	109,20	1,59	14/02/08
2005	109,64	1,71	110,08	1,66	110,57	1,70	111,01	1,66	14/02/08
2006	111,47	1,67	111,98	1,73	112,43	1,68	112,77	1,59	14/02/08
2007	113,07	1,44	113,37	1,24	113,68	1,11	114,30	1,36	14/02/08

Méthode de calcul :

Il est nécessaire de lire le contrat de bail pour savoir quel est l'index de référence. La formule est la suivante : **loyer X (IRL du trimestre concerné / par celui du trimestre correspondant de l'année précédente)**

Exemple : mon loyer hors charges, d'un montant de 100 euros, est indexé sur le quatrième trimestre 2007. Montant du loyer révisé : $100 \times (114,30 / 112,77) = 101,35 \text{ €}$ (soit une augmentation de 1,35%)

ATTENTION : en cas de changement de propriétaire pendant le bail, le loyer ne peut être relevé arbitrairement par le nouveau, puisqu'il y a transfert du bail. Il devra attendre pour ce faire la date anniversaire de signature, tout en respectant l'IRL.

Si vous habitez à Paris, vous pouvez vous adresser à l'**Agence départementale d'information sur le logement** (ADIL 75) 46 bis, boulevard Edgar Quinet – 75014 Paris (Tél. : 01 42 79 50 51 de 9 heures à 18 heures). Métro : ligne 1, station Montparnasse Bienvenue / ligne 6, station Edgar Quinet.



L'ADIL 75 assure des permanences dans les mairies d'arrondissement :

1^{er} - Tél. : 01 44 50 75 01 • 2^{ème} - Tél. : 01 53 29 75 02 • 3^{ème} - Tél. : 01 53 01 75 03 • 4^{ème} - Tél. : 01 44 54 75 80 • 5^{ème} - Tél. : 01 56 81 75 05 • 6^{ème} - Tél. : 01 40 45 75 06 • 7^{ème} - Tél. : 01 53 58 75 07 • 8^{ème} - Tél. : 01 44 90 75 08 • 9^{ème} - Tél. : 01 71 37 75 09 • 10^{ème} - Tél. : 01 53 72 10 10 • 11^{ème} - Tél. : 01 53 27 11 11 • 12^{ème} - Tél. : 01 44 68 12 12 • 13^{ème} - Tél. : 01 44 08 13 13 • 14^{ème} - Tél. : 01 53 90 67 14 • 15^{ème} - Tél. : 01 55 76 75 15 • 16^{ème} - Tél. : 01 40 72 16 16 • 17^{ème} - Tél. : 01 44 69 17 17 • 18^{ème} - Tél. : 01 53 41 18 18 • 19^{ème} - Tél. : 01 44 52 29 19 • 20^{ème} - Tél. : 01 43 15 20 20

QUE FAIRE EN CAS DE REFUS DE RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE ?

Rappel : la loi n°2008- 111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié le premier alinéa de l'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. **A compter de cette date, le dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer, contre deux auparavant.** Après remise des clefs, le bailleur dispose d'un **délai de deux mois maximum** pour restituer le dépôt de garantie.

Si ce n'est pas le cas, il est nécessaire de lui envoyer **une mise en demeure** par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception lui enjoignant de s'exécuter sous un mois à compter de la date de réception du courrier.

S'il n'y défère pas, on peut déposer une **injonction de payer** devant le tribunal d'instance en application des articles 1405 et 1424 du code de procédure civile.

C'est une procédure :

- gratuite ;
- rapide ;

- basée sur des formalités réduites ;
- sans plafond ;
- qui ne nécessite pas de compétences particulières (avocat...).

Ce document est téléchargeable aux adresses suivantes :

http://www.vos-droits.justice.gouv.fr/art_pix/Form12948v01.pdf

http://www.greffes.com/_infos_generales/pdf_dos/Injonction_de_payer.pdf

Il faut y joindre :

- la copie du contrat de bail ;
- la copie de l'état des lieux d'entrée ;
- la copie de l'état des lieux de sortie ;
- la copie des courriers échangés avec le propriétaire (ou son mandataire).

La page 2 porte la mention « **intérêts au taux légal** » : ce taux est **fixé chaque année par le premier ministre**. En 2007, il s'élevait à 2,95%². En cas de doute, on peut consulter le site Internet Légifrance ou le **Centre d'information et de renseignement administratif (CIRA)** en téléphonant au 39 39.

Dans certains cas, il arrive que le tribunal rejette la demande et se prononce en faveur d'un **débat contradictoire** entre les deux parties. Il est alors nécessaire d'assigner la partie adverse via un huissier de justice.

Attention :

- avant d'y faire appel, il faut s'assurer que cela vaille le coup (l'assignation coûte environ 80 euros) ;
- l'huissier de justice ne rédige pas l'assignation : il faut pur cela mander un avocat.

Si le juge estime que la demande est fondée, il rend une décision portant injonction de payer.

Dans un délai de six (6) mois à compter de cette décision, le créancier (ici le locataire) doit en informer, par huissier de justice, le débiteur.

Le débiteur dispose d'un (1) mois à compter de la notification par huissier pour contester l'ordonnance d'injonction du tribunal d'instance. Dans ce cas, le tribunal convoque les parties et à défaut de conciliation, rend son jugement.

Autre cas de figure fréquent : il arrive qu'un bailleur refuse de restituer le dépôt de garantie en arguant que le logement a été dégradé par le locataire. Or, en l'absence d'état des lieux d'entrée, ce dernier est présumé avoir reçu le logement en bon état. Cette présomption défavorable au locataire peut être écartée s'il apporte la preuve du mauvais état d'origine. On peut s'appuyer sur des témoignages écrits. Une attestation est à télécharger à l'adresse suivante :

http://www.vos-droits.justice.gouv.fr/art_pix/Form11527v02.pdf

QUE FAIRE EN CAS DE REFUS DE DELIVRANCE DES QUITTANCES DE LOYER ?

Pour rappel, le bailleur est tenu de délivrer **gratuitement** des quittances indiquant le loyer en principal et les charges, MAIS il est nécessaire que le locataire en fasse la demande.

En cas de paiement partiel du loyer, le bailleur doit, dans les mêmes conditions, délivrer des **reçus pour paiement partiel** (article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

Il arrive qu'il s'y refuse pour des raisons diverses, le plus souvent parce qu'il a « omis » de signaler à l'administration fiscale qu'il loue un bien. Dans ce cas, il fera « la sourde oreille » ou demandera les justificatifs de paiement en application de l'article 1315 du code civil.

Cependant, il est possible d'obtenir gain de cause de la façon suivante : 1/ envoyer une **mise en demeure** par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception ; 2/ déposer une **injonction de faire** en application des articles 1425-1 à 9 du nouveau code de procédure civile au greffe du tribunal d'instance.

² Décret n°2007-217 fixant le taux d'intérêt légal pour l'année 2007

Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante :

http://www.vos-droits.justice.gouv.fr/art_pix/Form11723v05.pdf

ATTENTION : si la valeur de l'obligation est supérieure à 4 000 euros, il est nécessaire de se renseigner auprès du greffe.

Le juge d'instance rend une ordonnance précisant sous quel délai le bailleur doit remettre les documents au requérant. S'il le bailleur ne s'exécute pas, il est convoqué au tribunal.

COMMENT OBTENIR UN DOCUMENT ADMINISTRATIF APRES BLOCAGE DE L'ADMINISTRATION ?

Il arrive que l'administration (préfecture, services déconcentrés de l'Etat...) refuse de façon expresse ou tacite de fournir un document. Dans ce cas, il est possible de saisir par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception la **Commission d'accès aux documents administratifs (CADA)**.

La CADA est une autorité administrative indépendante dont le rôle est consultatif. Elle intervient gratuitement pour tous les documents détenus par un service de l'Etat, une collectivité territoriale, un établissement public ou un organisme chargé de la gestion d'un service public, que cet organisme soit public ou privé. Elle ne peut intervenir que sur le fondement de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. Exemples : pour obtenir un double d'une copie d'examen, d'un dossier fiscal, médical, de permis de construire, des courriers détenus par l'administration, etc.

Pour information, ne sont pas considérés comme documents administratifs : les actes des assemblées parlementaires, les avis du Conseil d'Etat et des juridictions administratives, certains documents de la Cour des comptes et des chambres régionales des comptes, les documents d'instruction des réclamations adressées au Médiateur de la République.

La CADA émet des avis sur le caractère communicable ou réutilisable de documents administratifs, qu'elle adresse aux personnes qui l'ont saisie et aux administrations qui ont refusé la communication.

Elle ne communique pas elle-même de documents administratifs ; elle ne définit pas non plus les conditions de réutilisation des informations publiques, mais joue un rôle de médiateur entre l'administration et ses interlocuteurs.

COMMENT SAISIR LE JUGE DE L'EXECUTION POUR DEMANDER DES DELAIS EN CAS D'EXPULSION LOCATIVE ?

Quand le contrat de location prévoit la résiliation automatique du bail en cas de non-paiement du loyer (clause dite résolutoire), un **commandement de payer** est adressé au locataire par un huissier de justice (c'est l'assignation, dont copie est adressée au préfet dans le cadre de la loi dite SRU). Le locataire dispose alors de deux (2) mois pour apurer sa dette.

Si la situation n'a pas évolué, c'est l'audience devant le tribunal d'instance. Soit le juge accorde des délais, soit il les refuse. Dans ce cas, c'est un **commandement de quitter les lieux** qui est adressé au locataire. Ce document précise qu'il est possible de saisir le juge de l'exécution (JEX) dans les deux (2) mois, celui-ci pouvant accorder jusqu'à trois (3) ans de délai.

Il faut fonder sa requête en mettant en avant la bonne foi du locataire, les tensions du marché locatif, etc. : la requête est aussi un rapport social.

Le JEX est saisi sur la base de l'article 19 du décret n° 92-755 pris pour application de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Il est nécessaire de conclure en lui demandant d'avoir la bienveillance d'octroyer des délais dérogatoires aux dispositions de l'article 1244 du code civil.

A SAVOIR : conformément aux articles 827 et 828 du nouveau code de procédure civile, les parties se défendent elles-mêmes ; elles ont la faculté de se faire assister ou représenter par un avocat (auquel cas, il est souhaitable de faire une demande d'aide juridictionnelle), leur conjoint, leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus, les personnes attachées à leur service personnel ou à leur entreprise leur concubin ou la personne avec laquelle elles ont conclu un pacte civil de solidarité. Le représentant, s'il n'est pas avocat, doit justifier d'un **pouvoir dit spécial** (identique à une simple procuration).