



Numéro 12 Janvier - Février - Mars 2019

La lettre trimestrielle

D'information de la Maison de Justice et du Droit



N° SPÉCIAL LOGEMENT

MON LOCATAIRE NE PAIE PLUS SES LOYERS, QUE FAIRE ?

Il est important de réagir très vite en cas d'impayés de loyers.

1. Dès le premier mois de retard, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre locataire afin de comprendre les raisons de ses difficultés et ainsi chercher une issue amiable (échancier d'apurement de la dette).
2. Penser également à **prévenir rapidement la caution, la garantie Visale action logement** si votre locataire en bénéficie et votre **assurance loyers impayés** si vous en avez souscrit une.
3. Par la suite, vous devrez lui adresser **un courrier recommandé avec avis de réception de mise en demeure de régulariser la situation sous 8 jours**.
4. Si la situation financière de votre locataire semble durablement compromise, vous pouvez négocier avec lui son départ amiable du logement.
5. **Si toutes ces étapes ont échoué, il conviendra alors, en dernier recours, d'entamer les procédures judiciaires par voie d'huissier.** Ce dernier adressera à votre locataire et sa caution, un commandement de payer. En l'absence de réaction dans un délai de 2 mois, vous pourrez alors saisir le tribunal d'instance en vue de demander la résiliation judiciaire du bail puis l'expulsion du locataire.



⚠ Si votre locataire perçoit l'aide au logement, vous avez 2 mois pour avvertir la CAF de la situation.

LOCATAIRE, JE QUITTE MON LOGEMENT, QUELLES SOMMES PEUVENT-ÊTRE RETENUES SUR MON DÉPÔT DE GARANTIE ?



Le montant des sommes retenues sur le dépôt de garantie sont : **les sommes dont le locataire est redevable au titre de sa location** (loyers en retards, charges...) ainsi que **les éventuels frais engagés par le bailleur pour la remise en état du logement**.

L'appréciation des travaux à réaliser se fait par rapport aux états des lieux d'entrée et de sortie qui doivent être signés et conservés par les 2 parties.

Les frais de remise en l'état imputés au locataire ne sont justifiés que par **des dégradations volontaires, un défaut d'entretien courant ou un usage anormal de la chose louée**. Le propriétaire ne pourra retenir aucune somme pour des réparations liées à la vétusté du bien. *Exemple : si votre tapisserie a été arrachée et détériorée par vos enfants, votre bailleur pourra retenir les sommes nécessaires à sa remise en état sur votre caution. En revanche si votre tapisserie a jauni avec le temps, sa remise en état sera à la charge de votre bailleur.*

Pour imputer des sommes à votre caution, votre bailleur devra produire des éléments précis permettant l'évaluation du coût des travaux : devis détaillé, factures, constat d'huissier.

⚠ Si votre état des lieux de sortie ne fait apparaître aucune anomalie, votre bailleur aura 1 mois pour vous rendre votre caution. Dans le cas contraire, ce délai passe à 2 mois. Dans les copropriétés, le bailleur pourra également retenir 20% du montant de la caution jusqu'à l'arrêté annuel des comptes pour la régularisation de vos charges.

CONTESTER SA FACTURE D'EAU

Le montant de votre facture d'eau vous surprend, votre consommation vous paraît anormalement élevée : **ayez les bons réflexes.**

1. **Vérifier tout d'abord qu'il n'y a pas de fuite.** Fermez tous vos robinets y compris la chasse d'eau, relevez votre compteur et attendez une demi-journée avant de le relever de nouveau. Si vous constatez une fuite faites la réparer rapidement.
2. Si aucune fuite n'est constatée, **demandez une vérification de votre compteur.** Cette intervention est payante (60 euros) et ce montant vous sera remboursé si effectivement une anomalie est constatée.
3. Si aucune fuite ni anomalie de votre compteur n'est constatée, **vérifiez votre contrat** et notamment, s'il n'y a pas eu d'augmentation du prix de l'eau, du traitement des eaux usées, ou encore des travaux de modernisation du réseau.
4. **Adresser une réclamation par courrier recommandé avec accusé de réception au service client de votre fournisseur d'eau.** A l'appui de votre demande, joignez copie de vos 3 dernières factures et tout autre élément pouvant prouver que votre consommation est stable.
5. Si vous n'avez pas obtenu de réponse satisfaisante, ou pas de réponse passé un délai de 2 mois, vous pouvez alors **saisir le médiateur de l'eau par courrier** (Médiation de l'eau, BP 40463, 75366 PARIS cedex 08). Après l'examen de votre dossier, il proposera sous 3 mois un règlement amiable à votre litige. En cas d'échec de cette procédure, il vous appartiendra alors de saisir la justice.



LES PUNAISES DE LIT, UNE NOUVELLE OBLIGATION DU BAILLEUR



La Loi ELAN (portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique) publiée au journal officiel le 24 novembre 2018 impose désormais aux bailleurs **de fournir à leurs locataires un bien exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.**

La décence du logement loué inclut donc désormais l'absence d'infestation (article 6 de la loi du 6 juillet 1989).

Le but de cette mesure est essentiellement de lutter contre les infestations des punaises de lit.

Si vous détectez lors de votre arrivée dans les lieux des punaises, signalez-le à votre bailleur sans délai et mettez-le en demeure de remédier à cette situation.

Maison de Justice et du Droit

La MJD vous accueille du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.
Pour tous renseignements ou rendez-vous, **vous pouvez nous joindre au 01 60 41 10 80**
www.agglo-paysdemeaux.fr