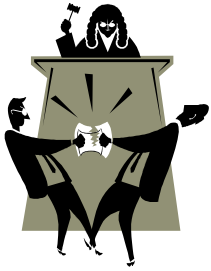


LA CONSIGNATION DES LOYERS



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 appartiendra au juge d'apprécier.

3. Le cas des logements non décents

Le décret du 30 janvier 2002 régit les caractéristiques minimales que doit comporter un logement en location.

Si elles ne sont pas respectées, l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que "*Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux*".