



Commandement de payer/Demandes reconventionnelles

Par **Jeandu**, le **07/07/2016** à **19:35**

Bonjour,

J'ai reçu un commandement de payer des loyers puis une assignation au TI en référé visant la clause résolutoire insérée à mon bail. Je vais soulever l'exception de nullité et vu les articles du CPC et la jurisprudence j'ai une très grande chance qu'il soit déclaré nul et la procédure annulée pour vice de forme. D'ailleurs l'avocat du bailleur a demandé le renvoi au juge après qu'il ait pris connaissance de mes conclusions remises un peu avant que le juge nous appelle à l'audience alors qu'il aurait simplement s'opposer à mes conclusions remises trop tard.

Je suis de bonne foi et en effet, je reconnais bien une dette (impayés de loyers) suite à licenciement et difficultés financières et bien entendu je suis bien disposé à rembourser ma dette d'autant que j'ai déjà effectué des paiements en ce sens.

Mais le contrat de bail et l'état des lieux étant à l'origine erronés car ne portant pas sur le logement que j'occupe réellement (bail désigne un F2 alors que j'occupe un F1); pensez-vous que je puisse être considéré comme locataire sans droit ni titre ?

De plus, l'état des lieux qui date de 2012 (comme le contrat de bail) porte la mention "SANS CONVECTEUR" rédigé de la main de la gardienne avec laquelle j'avais fait cet état des lieux. Pensez-vous que je puisse faire une demande reconventionnelle pour les appareils de chauffage manquants depuis 2012, et réclamer une indemnisation pour manquement du bailleur à son obligation de fournir un logement décent alors que des réclamations orales ont été faites seulement auprès de la gardienne donc pas de preuve écrite de mise en demeure du bailleur social (HLM) ?

Je précise qu'à la signature du bail j'étais et que 4 ans après je suis marié avec 2 enfants dont bébé de 2 mois habitant dans un F1 avec 1 seule pièce principale mesurant 17 m² et présentant des infiltrations signalées depuis décembre 2015 et constatées par le bailleur qu'en février; à ce jour aucuns travaux n'étant fait alors qu'il s'y était engagé à le faire.

Merci par avance aux bénévoles qui voudront bien m'aider et me conseiller car je n'ai pas les moyens de prendre un avocat.

Bien cordialement.

Par **youris**, le **07/07/2016** à **20:12**

bonjour,
avez-vous signé le contrat de bail de location et l'edl d'entrée dans les lieux ?
il ne faut pas mélanger votre contrat de bail, l'état des lieux et vos loyers impayés qui n'ont aucun rapport entre eux.
Salutations

Par **Jeandu**, le **07/07/2016** à **20:23**

Bonsoir youris,

Oui j'ai signé ces 2 documents.

Cordialement

Par **Jeandu**, le **08/07/2016** à **00:23**

Bonsoir youris,

En quoi le contrat de bail n'aurait aucun rapport avec l'EDL ?
L'EDL doit viser les locaux pour lesquels le contrat de bail a été conclu non ?

Lors de la signature du bail n'ai pas fait attention à ma consistance du logement, au numéro d'appartement et au parking, mentions qui ne correspondent pas à l'appartement que j'occupe depuis à ce jour.

L'EDL est également erroné car il mentionne le bon numéro d'étage mais pas le bon numéro d'appartement.