



Comment poursuivre mon bailleur en justice

Par **Claralea**, le **01/09/2011 à 18:30**

[citation]Le propriétaire de l'appartement, dans lequel vit l'auteur des troubles, pourrait également être poursuivi pour les dommages occasionnés par son locataire. En effet, la loi du 5 mars 2007 a posé expressément l'obligation pour le bailleur de faire cesser les troubles de son locataire.

La jurisprudence avait déjà imposé cette obligation au bailleur ; il avait ainsi été jugé que le fait pour le bailleur d'adresser des mises en demeure de faire cesser les nuisances n'est pas suffisant au regard de sa responsabilité (Cour de Cassation, 3ème chambre civile, 17 avril 1996 n° 94-15.876).

Dès lors que le propriétaire est informé de la gêne occasionnée par son locataire, il devra utiliser toutes ses prérogatives de bailleur afin de faire cesser définitivement les troubles de son locataire, et si cela s'impose, l'expulser.

Les moyens de droits dont le propriétaire dispose sont, d'une part, la résolution judiciaire du bail, et d'autre part, l'application d'une clause résolutoire de plein droit stipulée au bail en invoquant le non respect de la jouissance paisible des locaux.

? L'un et l'autre : En présence d'un propriétaire récalcitrant, l'action en justice pourra viser simultanément le propriétaire inactif et le locataire. En sollicitant leur condamnation solidaire (in solidum), l'exécution intégrale du jugement (cessation des troubles, travaux, dommages et intérêts) pourra ainsi être demandée au propriétaire ou à son locataire.

Le délai de prescription de droit commun en matière civile est de cinq ans. En effet, en vertu de l'article 2224 du code civil : « Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » .[/citation]

Par **Claralea**, le **01/09/2011 à 18:38**

Bonsoir,

Cela fait des mois que je me bats contre mon bailleur, mise en demeure par LRAR puis échange d'une dizaine de mail avec la responsable du site concernant une famille qui laisse ses enfants et en particulier un de ses enfants de 9 ans qui jouent et squattent les parties communes avec des enfants extérieurs à l'immeuble. Je ne peux plus rentrer ou sortir de

chez moi sans tomber dessus et il se permet de m'insulter puisque sa mère l'a déjà fait et l'encourage à faire comme elle !

On a eu une note intérieure nous informant que des dégradations avaient été faites par des enfants qui squattaient les parties communes et que les frais allaient être repartis à tous les locataires. Alors que les responsables sont connus.

A force, la responsable du site a fini par faire une note intérieure à tous les locataires concernant l'interdiction que les enfants jouent ou squattent dans les parties communes, et que les locataires risquaient la résiliation de leur bail et l'expulsion. La seule famille concernée ne s'est pas sentie visée du tout évidemment.

Je l'ai menacé de la poursuivre en justice en lui envoyant copie du précédent message. Elle me répond qu'elle a envoyé une lettre nominative à cette famille lundi et aujourd'hui en rentrant de course avec mes filles, je retrouve toujours ce gosse devant la porte d'entrée en train de squatter avec une autre enfant.

N'ayant jamais traduit personne en justice, quelle est la démarche que je dois faire, comment m'y prendre pour emmener le bailleur et le locataire au tribunal et demander des dommages et intérêts pour 18 mois de nuisances et de non respect du règlement.

Merci

Par **Domil**, le **01/09/2011 à 19:13**

Ton problème est de caractériser le trouble du voisinage ou le trouble de jouissance. En quoi, deux enfants dans un hall est un trouble anormal de voisinage ou de jouissance ? L'insulte n'existe que si elle a été condamnée pour ça.

[citation]Je ne peux plus rentrer ou sortir de chez moi sans tomber dessus[/citation] en quoi, est-ce un trouble anormal de voisinage ou de jouissance ? Tu ne dois pas confondre le non-respect du règlement de copro et le trouble.

Par **Claralea**, le **01/09/2011 à 19:35**

Le trouble est que ce seul enfant fait rentrer tous les enfants de l'immeuble d'à côté dans nos parties communes et il y en a des fois jusqu'à 12 ! Donc côté bruit et hurlement, j'ai déjà été obligé de fermer ma fenêtre pour téléphoner car je n'entendais pas mon interlocuteur.

Mais si je fais intervenir la police, ils ne vont pas pouvoir constater le trouble puisqu'ils vont évidemment se taire !

Par **Domil**, le **01/09/2011 à 20:52**

Sauf que là, on est dans le tapage diurne et que tu ne peux que constater qui fait le bruit.

Par **Claralea**, le **01/09/2011** à **21:23**

Merci,

Et concernant le bailleur qui ne fait pas respecter le règlement intérieur, qui encaisse le loyer mais ne respecte pas ses engagements envers nous. Qui envoie des notes à tous les locataires en menaçant la résiliation du bail pour ceux qui laissent les enfants se réunir dans les parties communes au lieu de s'adresser à la seule famille responsable et qui en plus nous fait payer leurs dégradations. A quoi ça sert qu'on ait 3 portes à codes pour qu'il les donne à ses copains. Le gardien d'à côté n'accepte pas que les enfants jouent dans l'immeuble, du coup comme nous on a une gardienne inexistante, ils viennent tous chez nous.

Il doit bien y avoir une possibilité de se défendre contre ça, je suis prête à prendre un avocat pour qu'il s'en occupe.

Par **Christophe MORHAN**, le **01/09/2011** à **21:42**

Bonsoir, avant de lancer les missiles, il vaut mieux s'assurer d'avoir les bonnes munitions.

tout d'abord, en cette matière, la mise en œuvre de la responsabilité du bailleur, la mise en œuvre de la résiliation du bail par la voie de l'action oblique suppose de réunir le maximum de preuves:

- pétition
- attestation article 202 du CPC
- PV de police

s'il n'y a que toi qui te plains, ce n'est pas la peine de prendre le départ.

autrement, une solution, fais intervenir la police:

Article L126-2 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par Loi n°2003-239 du 18 mars 2003 - art. 61 JORF 19 mars 2003

Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants, qui satisfont à l'obligation mentionnée par l'article L. 127-1, peuvent également, en cas d'occupation des espaces communs du bâti par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou nuisent à la tranquillité des lieux, faire appel à la police ou à la gendarmerie nationales ou à la police municipale pour rétablir la jouissance paisible de ces lieux

Article L126-3 du code de la construction et de l'habitation.

Modifié par LOI n°2010-201 du 2 mars 2010 - art. 6

Modifié par LOI n°2010-201 du 2 mars 2010 - art. 7

Le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs

d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende.

Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

Les personnes coupables des infractions prévues aux deux premiers alinéas encourent également, à titre de peine complémentaire, une peine de travail d'intérêt général.

quand tu auras du grain à moudre, tu pourras lancer la machine, il faut mieux parfois prendre son mal en patience et réunir la maximum d'éléments, plutôt que de se prendre une pelle.

ensuite la procédure est relativement, assignation au fond par voie d'huissier devant le TI du lieu de situation de l'immeuble.

Article L127-1 du code de la construction et de l'habitation.

Modifié par Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 - art. 16 JORF 7 mars 2007

Les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

Un décret en Conseil d'Etat précise les zones dans lesquelles cette obligation s'applique, les caractéristiques des immeubles ou locaux qui y sont assujettis, les mesures de gardiennage ou de surveillance à prendre en fonction de l'usage, de la localisation et de la taille des immeubles ou locaux et les dates auxquelles ces mesures devront au plus tard intervenir.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale exerçant la compétence relative aux dispositifs locaux de prévention de la délinquance peuvent contribuer à l'obligation prévue par le présent article lorsque les immeubles ou groupes d'immeubles collectifs à usage d'habitation qui y sont assujettis sont particulièrement exposés à des risques de délinquance et font l'objet de dispositions des contrats locaux de sécurité.

est ce que ton immeuble est assujeti à l'article L127-1 du CCH?

Article R127-1 du même code

(inséré par Décret n° 2001-1361 du 28 décembre 2001 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 2001)

Afin de satisfaire à l'obligation prévue à l'article L. 127-1 du présent code, le bailleur fait assurer, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent chapitre, le

gardiennage ou la surveillance des immeubles collectifs à usage locatif dont il a la gestion. [fluo]Les dispositions du premier alinéa s'appliquent à tout bailleur dès lors qu'il gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé soit dans une zone urbaine sensible définie au 3^o de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995, soit dans une commune dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants.[/fluo] NOTA : Décret 2001-1361 2001-12-28 art. 3 : Les dispositions du présent décret sont applicables à compter du 1er janvier 2002 aux logements situés en zone urbaine sensible détenus par les bailleurs définis à l'article R. 127-1 du code de la construction et de l'habitation et remplissant les conditions prévues aux I et II de l'article 1388 bis du code général des impôts et à compter du 1er janvier 2003 aux autres logements détenus par les bailleurs définis au même article R. 127-1.

Par **Claralea**, le **01/09/2011** à **22:40**

Bonsoir Mentalist et merci pour ta longue reponse.

Non, nous ne sommes pas dans une zone à risque, ma ville est collée à celles d'Enghien les Bains, Montmorency... mais tout de meme à deux pas de Villetaneuse et je ne sais pas si c'est une zone sensible. En tout cas ces jeunes sont de ma ville.

Je ne suis pas la seule qui ai fait un courrier LRAR au bailleur, une locataire habitant l'immeuble et travaillant à la mairie en a déjà fait les frais, elle en a même parlé au service logement qui ne bouge pas et systématiquement si l'on demande au bailleur à pouvoir vivre tranquillement sans tous ces enfants qui squattent assis par terre en bas des boites aux lettres, qui courent dans l'allée en bas de l'immeuble en hurlant à tue tête, et bien la gardienne nous balance à la famille de cet enfant et on se fait insulter et menacer par elle et ses filles. Et le pire, c'est que la gardienne a dit devant moi à ces enfants, que elle, ça ne la dérangeait pas qu'ils jouent dans les parties communes...

D'autres locataires font également la réflexion à ces enfants qui sont devant la porte du hall que c'est interdit, ils s'en moquent totalement. Quand je sors ils font semblant de me foncer dessus avec leur velo, ils fixent mes filles, m'insultent alors qu'ils n'ont pas plus de 10 ans !

J'habite un immeuble hlm qui appartient au Moulin Vert, ils ne répondent pas à nos demandes. La responsable du site répond à mes mails du style "je me rapproche immédiatement de la famille concernée" et quand je lui ai dit que j'allais poursuivre la SA du Moulin Vert conjointement avec la locataire, elle lui a enfin envoyé une lettre nominative qui apparemment n'a eu aucun effet. Et le pire c'est qu'ils nous font payer les dégradations de ces jeunes, je ne suis pas d'accord.

Elle m'a dit qu'elle remettait le dossier au service contentieux du Moulin Vert mais la responsable du contentieux est très désagréable quand on prend contact avec elle, ils font tout pour nous décourager mais j'aimerais voir leur réaction si l'on ne payait pas notre loyer.

Pour la petition, les gens ne veulent pas se mouiller comme partout d'ailleurs, les gens en

parlent entre eux mais baissent la tete en passant pour certains.

Donc en regard du texte que j'avais trouvé, je pensais pouvoir être en droit de les assigner tous les deux, j'ai plusieurs main courantes faites au commissariat concernant cette famille pour les insultes et les menaces d'agressions physiques. Alors on va me dire c'est un hlm, sauf que c'est la seule famille qui est comme ça, les autres sont très discrets.

Même si j'ai fait une demande de logement dans le Cotentin pour l'année prochaine, j'ai envie de leur montrer qu'on peut se défendre et qu'il y a des lois aussi pour nous, le bailleur contre moi n'est pas forcément le pot de fer contre le pot de terre :)

Par **Christophe MORHAN**, le **01/09/2011 à 23:13**

La population de la commune dépasse t'elle les 25000 habitants?

Ton immeuble est bien compris dans l'aire urbaine de paris?

vous avez un gardien dans l'immeuble?

http://www.universimmo.com/actu/uniactu00x.asp?Article_Code=253

Par **Domil**, le **01/09/2011 à 23:38**

Déjà, il va falloir contester les charges. Parce que pour les dégradations, ils doivent être assurés

[citation]Et concernant le bailleur qui ne fait pas respecter le règlement intérieur, qui encaisse le loyer mais ne respecte pas ses engagements envers nous[/citation] mais que ce soit le règlement intérieur ou le règlement de copro, il faut que tu aies un préjudice.

Par exemple, si le règlement interdit de faire sécher son linge sur son balcon et qu'un voisin le fait, tu n'as pas de préjudice, tu n'as donc aucun intérêt à agir pour faire respecter ce règlement (ça ne te concerne pas)

[citation]A quoi ça sert qu'on ait 3 portes à codes pour qu'il les donne à ses copains.[/citation] a rien puisque tout le monde donne les codes à tout le monde (on est même obligé de les donner quand on fait une commande VPC bien souvent)

[citation]si l'on demande au bailleur à pouvoir vivre tranquillement sans tous ces enfants qui squattent assis par terre en bas des boites aux lettres,[/citation] quel est le préjudice ? En quoi ça te provoque un trouble de jouissance ou anormal du voisinage ? Que ça ne respecte pas le règlement intérieur est le problème du bailleur, pas le tien tant que tu n'as pas de préjudice.

[citation]qui courent dans l'allée en bas de l'immeuble en hurlant à tue tete, [/citation] ça, oui, tapage diurne, mais il va falloir le prouver. De ce que je lis, c'est le seul point qui provoque un

trouble

[citation]j'ai plusieurs main courantes faites au commissariat concernant cette famille pour les insultes et les menaces d'agressions physiques[/citation] ça n'a aucune valeur. Et si un inconnu faisait des mains courantes en disant que tu l'insultes ? ça n'aurait aucune valeur. Soit tu portes plainte, soit tu ne portes pas plainte, il n'y a rien entre les deux.

Par **Claralea**, le **02/09/2011** à **00:19**

Merci Domil et Mentalist :)

[citation]mais que ce soit le règlement intérieur ou le règlement de copro, il faut que tu aies un préjudice[/citation]

J'estime que c'est un préjudice que des gosses hurlent sous ma fenêtre, font de la trottinette, du vélo et du ballon alors qu'il n'y a qu'une simple allée qui longe l'immeuble pour aller aux poubelles, ce n'est pas une grande aire, c'est juste une allée donc on est obligé de fermer les fenêtres pendant les mois d'été pour dîner sinon c'est dans les cris. Sachant que le règlement intérieur interdit les jeux de ballons et que les enfants jouent, se réunissent et squattent les parties communes, on l'a tous signé et respecté, sauf cette famille

[citation]quel est le préjudice ? En quoi ça te provoque un trouble de jouissance ou anormal du voisinage ?[/citation]

C'est un préjudice que de devoir presque chevaucher des gosses sous les boîtes aux lettres pour récupérer son courrier, surtout des gosses que je n'aime pas et qui m'insultent, mais si je leur en retourne une, ça me coûterait cher, donc je me retiens :(

[citation]ça, oui, tapage diurne, mais il va falloir le prouver. De ce que je lis, c'est le seul point qui provoque un trouble [/citation]

Et quel point ! L'été dernier ils jouaient derrière l'immeuble, donc du côté façade espace vert interdit aux enfants. Ils faisaient les mêmes nuisances, des cris sans fin et les locataires ont tellement hurlés après les gosses et la gardienne, qu'elle a fini par fermer à clé la porte qui mène à l'arrière du bâtiment. Et maintenant c'est notre tour, on en a hérité. Vous n'imaginez pas le bruit qu'ils font, on se croirait dans un parc avec une centaine d'enfant alors qu'ils sont une douzaine

[citation]ça n'a aucune valeur. Et si un inconnu faisait des mains courantes en disant que tu l'insultes ? ça n'aurait aucune valeur. Soit tu portes plainte, soit tu ne portes pas plainte, il n'y a rien entre les deux[/citation]

Et bien va dans mon commissariat, il est juste réputé dans les villes alentours pour refuser les plaintes, ce sont des cow boys qui n'aiment que les interventions extérieures mais pas pour constater les nuisances d'enfants

[citation]La population de la commune dépasse t'elle les 25000 habitants?[/citation]

Non, on est un peu plus de 21000 habitants, c'est une ville qui a une histoire continue de 14 siècles...

[citation]Ton immeuble est bien compris dans l'aire urbaine de paris?[/citation]

Bonne question ;))) enfin, j'habite le 95 à 10km de Paris, et honnetement je ne saurai meme pas repondre à ta question

[citation]vous avez un gardien dans l'immeuble?[/citation]

Oui, on a une gardienne, ça fait la 2eme en un an et demi et les locataires s'en plaigne comme de la 1ere. Elle compte partir elle aussi. En fait, c'est un immeuble de 42 appartements mais elle s'occupe de 2 autres sites pour le meme bailleur de l'autre coté de la ville

PS : juste oublié de dire qu'au moment où j'ecris, il y a les 3 filles et la petite fille de moins de 2 ans de cette famille qui sont en train de pousser des cris en bas de l'immeuble, avec eux, c'est juste sans fin. Dernièrement, les filles avaient invités plein de copains qui sont allés voler de l'alcool dans l'epicerie indoue en face, il y a eu une course poursuite d'une dizaine de type, ça courrait et hurlait dans tous les sens et on avait 4 voitures de la bac en bas de l'immeuble, c'est vraiment des cas !

Par **Domil**, le **02/09/2011** à **02:23**

Liste des communes de l'aire urbaine de paris
http://fr.wikipedia.org/wiki/Unit%C3%A9_urbaine_de_Paris

Par **Christophe MORHAN**, le **02/09/2011** à **07:17**

Cette liste est plus exhaustive:

L'aire urbaine de Paris[modifier]

La notion d'aire urbaine

La notion d'unité urbaine ne permet pas toujours d'intégrer certaines zones qui sont économiquement et géographiquement des banlieues d'une ville, mais qui n'ont pas une continuité de bâti avec elle. C'est pourquoi l'Insee utilise la notion d'« aire urbaine », ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave constitué d'un pôle urbain (unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois) et de communes dites monopolarisées, c'est-à-dire dont plus de 40 % de la population travaille dans ce pôle urbain ou dans une autre commune déjà monopolarisée.

Caractéristiques de l'aire urbaine de Paris

- En 1999, elle avait une population de 11 174 743 habitants et, en 2008, de 11 899 544 habitants³.

C'est cet ensemble que l'on peut comparer à une metropolitan area américaine, et, dans le

cas de Paris, au Grand New York.

L'aire urbaine de Paris — dont la population est plus élevée que celle de la région Île-de-France — se situe au 22e rang des mégapoles les plus peuplées du monde.

Évolution de la population 1990 : 10 561 573 (1 155 communes)

1999 : 11 174 743 (1 584 communes)

2008 : 11 899 544 (1 584 communes)

Extension

Elle s'étend sur la presque totalité de l'Île-de-France et sur une partie des régions avoisinantes (Centre, Champagne-Ardenne, Haute-Normandie et Picardie), et les 14 départements suivants :

Aisne (23 communes)

Essonne (196 communes, la totalité du département)

Eure (72 communes)

Eure-et-Loir (101 communes)

Loiret (10 communes)

Marne (3 communes)

Oise (183 communes)

Paris (1 commune, la totalité du département)

Seine-et-Marne (425 communes)

Hauts-de-Seine (36 communes, la totalité du département)

Seine-Saint-Denis (40 communes, la totalité du département)

Val-de-Marne (47 communes, la totalité du département)

Val-d'Oise (185 communes, la totalité du département)

Yvelines (262 communes, la totalité du département)

L'aire urbaine de Paris est à son tour englobée dans l'espace urbain de Paris, espace urbain dont elle est la composante principale.

Composition communale

[fluo]Paris, commune et département, fait bien entendu partie de sa propre aire urbaine.

Toutes les communes de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines (soit 370 communes) y sont également comprises. En Île-de-France, seules certaines communes de Seine-et-Marne n'appartiennent pas à l'aire urbaine de Paris :

aire urbaine de Montereau-Fault-Yonne 5 communes, 26 199 habitants, 54.43 km²

aire urbaine de Provins 15 communes, 22 792 habitants, 216.58 km²

aire urbaine de Nemours 3 communes, 18 807 habitants, 36.26 km²

agglomération de Bray-sur-Seine 3 communes, 3 214 habitants, 19.44 km²

commune de Souppes-sur-Loing 5 605 habitants, 7.63 km²

commune de Château-Landon 3 072 habitants, 29.35 km²

commune de Lorrez-le-Bocage-Préaux 1 249 habitants, 19.90 km²

commune de Villiers-Saint-Georges 1 138 habitants, 33.27 km²

d'autres petites communes de moins de 2000 habitants.[/fluo]

En 2007, ces sept départements rassemblent 10 309 334 habitants sur 6 096 km².

pour exemple DEUIL LA BARRE fait partie de l'aire urbaine de PARIS

Tu ne réponds pas au critère des 100 logements donc l'article L 127-1 ne va pas s'appliquer.

Par **Claralea**, le **02/09/2011** à **10:57**

Bonjour,

Ce matin j'ai reçu un mail de la responsable du site qui m'informe avoir déposer le dossier complet chez la responsable contentieux. Ce qui ne me rassure pas plus que ça.

Hier je suis allée sur Wikipedia lire un peu sur ma ville, alors j'ai appris que nous avons un quartier (une grande cité) qui est classé "zone sensible urbaine". Dans cette cité d'immeubles de 7 étages maximum, il y avait deux tours. Ces deux tours ont été vidées car elles étaient le noyau sensible de ce quartier et une est déjà détruite, l'autre ne saurait tarder. Des petits immeubles ont été construits un peu partout dans la ville, du centre jusqu'à l'entrée de ville pas loin de ce quartier. Ce sont des petits immeubles HLM et privés qui sont mélangés.

Et les habitants de ces tours ont été déplacés partout dans ces petits immeubles. Et cette famille en fait partie, elle me menace d'ailleurs de me faire "massacrer par leurs copains de la cité". Moi j'habitais le centre dans le privé mais ma propriétaire a récupéré sa maison pour en faire plusieurs appartements. Et la mairie m'a proposé un appartement de l'autre côté, à l'entrée de ville. Comme c'était un petit immeuble tout beau tout neuf, j'ai pas vu le piège.

[citation]pour exemple DEUIL LA BARRE fait partie de l'aire urbaine de PARIS[/citation]

MDR :)))))))))

Domil, je suis allée regarder la liste, ma ville en fait bien partie.

Je vais appeler le chef de la police municipale, en juin il m'avait dit qu'il allait voir ce problème mais je n'ai jamais eu de nouvelle. J'avais été dirigé vers lui par l'attachée au cabinet du Maire.