

INTERVENTION RAPPEL

Les procédures judiciaires de lutte contre le logement indigne et indécents

Aude ABOUKHATER – Avocat au Barreau de Paris

7 rue Monsigny – 75002 PARIS

01.40.26.45.95 - aboukhater@ha-avocats.fr

PLAN

1. Pourquoi saisir le Juge ?
2. Quand et comment saisir le Juge ?
 - La tentative préalable de conciliation
 - Le choix de la procédure
 - Les modalités de saisine
3. Que se passe-t-il après la saisine du Juge ?
 - Pendant l'instance
 - Une fois que la décision est rendue
4. Quel coût ?

1. Pourquoi saisir le Juge ?

Quelles sont les demandes susceptibles d'être formées devant le Juge ?

Les objectifs poursuivis par le locataire

- Obtenir la réalisation de travaux mettant fin aux désordres sous astreinte
- Être relogé le temps des travaux ou définitivement pour les logements déclarés impropres à l'habitation
- Être autorisé à suspendre ou consigner le paiement du loyer
- Être indemnisé pour le préjudice subi
généralement équivalent à une fraction du loyer correspondant à la surface affectée par les désordres pendant la durée des désordres

Les préalables nécessaires : la preuve

Devant le Juge ce qui n'est pas prouvé n'existe pas

C'est au **locataire** qui critique l'état de son logement d'apporter la preuve des désordres.

=> Il est donc très important de préparer **en amont** le dossier afin de disposer d'éléments de preuve des griefs formés à l'encontre du bailleur.

La preuve des désordres

Principaux modes de preuve utilisés

- Arrêtés municipaux ou préfectoraux
- Rapport de l'inspecteur de salubrité de la ville
- Rapport d'expertise judiciaire ou amiable
- Procès-verbal de constat d'huissier de justice
- Rapport rédigé par des bénévoles d'associations de logement
- Courriers, SMS ou emails de plainte adressés par le locataire au bailleur / à la mairie / à des associations / à la CAF (**écrits nécessaires**)
- Photos prises par le locataire (elles sont généralement insuffisantes mais peuvent s'ajouter à d'autres éléments)
- Attestations de proches / voisins / gardien (art. 202 CPC)
- Factures d'énergie / prévisionnel du fournisseur

- Orientation des ménages vers les **services de salubrité de la Maire**
- Orientation des ménages vers un **Huissier de justice** pour réaliser un constat
- Orientation des ménages vers des **associations de logement**

La preuve des désordres

ATTENTION au coût de certains actes lorsque les ménages ne bénéficient pas de l'aide juridictionnelle:

- Frais d'expertise judiciaire : minimum 3.000 euros uniquement pour l'Expert
- Coût d'un constat : entre 300 et 500 euros en général

L'aide juridictionnelle n'est pas possible pour le constat

Les forfaits des protections juridiques sont souvent très en deçà du coût réel d'une expertise

CSQ : Le soutien des ménages par une association est souvent déterminant

La preuve des préjudices subis

L'habitat indigne, indécent ou insalubre cause plusieurs préjudices.

- Un **préjudice de jouissance** : fréquemment admis il est généralement calculé en fonction de la superficie du logement touché multiplié par le montant du loyer et la durée des désordres
- Un **préjudice « moral » plutôt « souffrances endurées »**: Il est important de démontrer qu'il est distinct du préjudice de jouissance en insistant sur les difficultés particulières de chaque ménage : les problèmes de santé, le sentiment de honte, l'isolement et mise à l'écart.
- Un **préjudice financier** lié à la dégradation des meubles / à la surconsommation d'énergie : la surconsommation est rarement admise pour l'instant par les juridictions

La preuve des préjudices subis

- Pour le pretium doloris (souffrances endurées):
 - Certificat médicaux de généraliste / psychologue / psychiatre
 - Analyse de sang (pour le plomb notamment)
- Pour le préjudice financier lié à la surconsommation énergétique :
 - Factures d'énergie
 - Prévisionnel du fournisseur d'énergie
 - Les diagnostics performances
 - Autres ?

2. Quand et comment saisir le Juge ?

Quelle procédure choisir et comment la mettre en œuvre ?

Les grandes étapes de la procédure

- Préparation du dossier et rassemblement des preuves
- Rédaction de l'assignation (acte qui saisit le Tribunal) par l'avocat qui sera délivrée à la partie adverse par Huissier de justice
- Echange des pièces et conclusions entre les parties
- Audience
- Appel ?
- Exécution du jugement

Les procédures susceptibles d'être engagées

Devant le **JUGE DES CONTENTIEUX ET DE LA PROTECTION** (JCP) l'avocat n'est pas obligatoire

- **La procédure en référé d'heure à heure** (procédure accélérée mais provisoire exigeant l'autorisation du juge) – délai fixé par le juge en fonction de l'urgence
- **La procédure en référé (procédure rapide mais provisoire)** – délai: minimum 3-4 mois
- **La procédure au fond (procédure plus lente mais définitive)** – délai : minimum 6 mois
- **Une demande reconventionnelle quand le locataire est assigné par le bailleur**

La procédure en référé

A privilégier pour :

- Une demande **d'expertise** sur la cause des désordres et les travaux nécessaires pour y remédier

(coût élevé en l'absence d'aide juridictionnelle)

- Une demande **d'autorisation de suspendre ou consigner les loyers** (uniquement si désordres incontestables)
- Une demande de **réalisation de travaux sous astreinte** (à condition que les travaux soit précisément définis)

La procédure au fond

Avantage :

Le Juge doit trancher les contestations soulevées et statuer sur toutes les demandes

Autorité de chose jugée : Pas de nouvelle action possible entre les mêmes parties pour la même demande

Inconvénient :

Procédure lente

La demande reconventionnelle

Lorsque le locataire est assigné par son bailleur, il a la possibilité de former des demandes reconventionnelles relatives à l'état du logement

- Intérêt :
 - Faire échec aux demandes du bailleur
 - Obtenir réparation et la réalisation de travaux sans avoir initié la procédure

Le cas le plus fréquent où le Tribunal a à connaître des logements indécents et indignes

3. Que se passe-t-il après la saisine du Juge ?

Le temps du procès et l'après procès

L'audience

- L'audience est **publique**

(en région parisienne entre 25 et 45 dossiers par audience, tous convoqués à la même heure)

- La procédure est **orale** : toutes les demandes doivent en principe être reprises oralement et **contradictoire** : toutes les pièces sont échangées en amont

En pratique, dans ce type de contentieux, il y a de plus en plus d'écrits de sorte que le Juge demande à être concis lors des plaidoiries et de n'insister que sur les points essentiels (généralement 15min de plaidoiries de maximum par personne)

- la décision n'est pas rendue le jour même mais mise en **délibéré** à 15 jours - 3 semaines en général pour les référés, et 6 semaines pour le fond

La décision

L'Ordonnance (pour les référés) ou le Jugement sont envoyés par courrier par le Greffe qui ne communique plus les décisions par téléphone

Lorsque les désordres sont avérés, généralement le Juge :

- condamne le propriétaire à réaliser les travaux sous astreinte passé un certain délai suivant la signification de la décision,
- Réduit le montant du loyer jusqu'à la réalisation des travaux,
- Fixe l'indemnisation du locataire à une fraction du loyer rarement supérieur à 25-30% lorsque le logement a pu continuer à être utilisé,
- Accorde rarement d'indemnisation pour le préjudice financier subi lié à la surconsommation d'énergie en lien avec les désordres du logement

Une fois que la décision est rendue

- Nécessité de **signifier** la décision par un Huissier de justice pour faire courir le délai d'appel et procéder à l'exécution forcée de la décision
- Délai d'appel : 15 jours pour le référé – 1 mois pour la procédure au fond à compter de la signification

Point de vigilance pour la procédure en appel : la demande d'aide juridictionnelle ne suspend le délai pour interjeter appel que si elle est déposée dans le délai d'appel

Exécution forcée de la décision rendue

- A défaut d'exécution spontanée de la décision rendue, il faut saisir un huissier de justice pour qu'il procède à l'exécution forcée de la décision (pour recouvrer les sommes dues notamment)
- Lorsqu'une astreinte est prononcée par jour de retard, il faut saisir le Juge de l'exécution ou le JCP (s'il s'est réservé la possibilité de liquider l'astreinte) pour liquider l'astreinte et solliciter le cas échéant une astreinte définitive
- Lorsqu'une astreinte est prononcée par infraction constatée, il faut faire constater l'infraction puis saisir le JEX ou le JCP pour liquider l'astreinte et solliciter une astreinte définitive

CONCLUSION

**Comment améliorer la lutte contre le logement indigne
et favoriser l'indemnisation des ménages ?**

Les réticences des locataires : comment les rassurer et les protéger ?

- Raisons :
 - Peur de perdre leur logement
 - Bonne entente avec le bailleur
 - Lenteur et coût de la procédure
- Comment les rassurer et les protéger?

Leur crainte est malheureusement souvent fondée : on constate fréquemment la délivrance de congé voire de pressions à la suite de plaintes de locataires sur l'état du logement

Pour contester ces congés il faut démontrer que le congé est motivé par la plainte du locataire : **nécessité de formuler les griefs par écrit pour en apporter la preuve**

Comment sensibiliser les juges ?

Pistes de réflexion :

- Les sensibiliser sur la crainte des ménages et les raisons de leur inaction
- Multiplier les actions liées à l'indécence du logement et à la précarité énergétique

Les points à retenir

- Preuve des désordres et des plaintes **par écrit** :
 - saisine du service de salubrité et de l'habitat de la commune (STH à Paris)
 - Envisager une expertise judiciaire ou un constat d'huissier
- **Preuve** du préjudice subi
 - Certificats médicaux
 - Attestations circonstanciées
 - Comparatif factures d'énergie / prévisionnel
 - Factures
- **Respect de l'obligation d'entretien par le locataire**
- **Poursuite du paiement du loyer**
- Dépôt de la demande d'aide juridictionnelle dès l'échec de la tentative amiable
- Coût prévisionnel de la procédure
- Information sur les délais de procédure / Suivi des ménages
- Soutien des ménages par des associations – recours à un avocat conseillé