



7. Le rôle de l'avocat

Julie MATRICON
Avocat

Lorsque l'on arrive à la phase judiciaire, l'avocat devient un acteur très important, car il intervient en conseil et en défense dans une affaire toujours complexe.

Le locataire concerné peut le saisir directement ou être orienté lors d'une permanence APPEL ou par un travailleur social.

Sa prestation peut être prise en charge par

- l'aide juridictionnelle (L'AJ est une aide d'État conditionnée aux ressources, selon un plafond de 900€¹ maximum pour une personne seule)
- ou une protection juridique lorsque le contrat d'assurance habitation comprend cette prestation (toujours à vérifier)
- si le locataire ne peut bénéficier de ces aides, les avocats de la permanence APPEL se sont engagés de manière tacite à demander des honoraires mesurés (alignés sur l'indemnisation à l'AJ), soit aux environs de 500 €, sauf procédure vraiment lourde.

Dans la problématique soulevée par le caractère d'indécence, deux éléments importants sont à retenir :

- Le locataire doit payer son loyer même si le logement est indécents ; il ne peut pas unilatéralement décider d'arrêter de payer son loyer ; la suspension doit être ordonnée par le juge.
- Ce n'est pas parce qu'il existe une dette locative qu'il faut accepter de vivre dans un logement indécents et que le locataire ne peut pas se défendre.

Le rôle de l'avocat est important car c'est lui qui va décider de la stratégie à adopter :

a) Le logement est indécents :

Les objectifs sont multiples :

- il faut viser à une amélioration du logement et obtenir la réalisation des travaux
- demander une indemnisation des troubles de jouissance
- travailler à une conciliation

b) Il y a impayés de loyer :

L'objectif est de conserver le bail : il faut donc demander des délais de paiement au juge.

La préparation de la défense :

Réunir les modes de preuve

La charge de la preuve incombe au locataire : ce dernier doit prouver la réalité des désordres et leur cause.

1 Chiffres applicables au 1er janvier 2012

Pour ce faire, il faut constituer un dossier rassemblant un maximum de pièces:

- Courriers de réclamations recommandés signalant les désordres ;
- Photos, attestations...
- Constat d'huissier pour un désordre ciblé et ponctuel (ex : absence d'eau chaude,...). Un simple constat factuel suffit. L'intervention de l'huissier peut être prise en charge par l'aide juridictionnelle.
- Il est possible de s'adresser à des organismes ou des associations qui aident à établir la preuve (**services d'hygiène, ALPIL, AVDL...**) en :
 - o constatant les désordres.
 - o effectuant un premier diagnostic, et en se prononçant sur les causes
 - o adressant une mise en demeure au bailleur aux fins de réaliser les travaux

L'expertise judiciaire

A cette étape de la constitution du dossier, l'avocat s'interroge sur les preuves recueillies **et décide** de demander ou non une expertise judiciaire.

Ce qui gouverne cette décision : répondre à la question : est-ce que le juge a les moyens de prendre une décision avec les éléments du dossier ?

- Constater les désordres
- Déterminer l'origine des désordres
- Ordonner la réalisation de travaux déterminés

L'expertise présente l'avantage d'être réalisée par un professionnel assermenté, dans le respect du principe du contradictoire : c'est le moyen de preuve le plus complet et le moins contestable.

Elle présente l'inconvénient d'alourdir et de ralentir la procédure. En outre il appartient au demandeur de faire l'avance des honoraires de l'expert. Cela suppose donc en pratique que le locataire bénéficie de l'aide juridictionnelle ou d'une protection juridique qui prendra en charge ces honoraires.

Le moyen pour faire désigner un expert est de saisir le juge des référés d'une demande d'expertise.

En parallèle, l'avocat peut demander la consignation des loyers et une provision pour troubles de jouissance.

La procédure au fond

Il s'agit d'une procédure plus longue qui répond à un double objectif :

- o **Demander la réalisation des travaux** : il faut pour cela définir précisément les travaux à réaliser.

Afin de contraindre le bailleur à effectuer les travaux, l'avocat peut demander au juge d'ordonner la suspension ou la consignation des loyers jusqu'à la réalisation des travaux et/ou d'assor-

tir l'injonction de faire les travaux d'une astreinte (versement d'une certaine somme par jour de retard)

- o **Indemnisation du trouble de jouissance** : demande de dommages et intérêts correspondant à un pourcentage du loyer (appréciation empirique)

Si les travaux sont réalisés en cours de procédure, la demande d'indemnisation peut porter sur la période antérieure

Résultat concret

- Si les désordres sont vraiment importants, le locataire quitte souvent les lieux avant la fin de la procédure ou avant la réalisation des travaux.

Une conciliation est toujours possible en cours de procédure.

L'avocat peut demander l'indemnisation du préjudice subi. Les dommages et intérêts peuvent se compenser avec la dette de loyer.

Si les désordres sont facilement identifiables (changement des huisseries, refaire installation électrique...), les travaux sont parfois réalisés en cours de procédure ou avant le dépôt du rapport d'expertise.

Cela n'empêche pas l'avocat de demander des dommages et intérêts pour la période passée si il parvient à démontrer la date d'apparition des désordres.

Conclusion

Toute personne a le droit de vivre dans un logement décent. Malgré une procédure complexe et parfois longue, le locataire doit faire valoir ses droits et le rôle de l'avocat est de le représenter devant le juge et de l'accompagner dans ces démarches juridiques.