



Menacé d'expulsion pour contestation de charges - 1

Par **jimbo2011**, le **06/01/2011** à **01:00**

Bonjour,

je me permets de vous demander vos avis, conseils, aides concernant ma situation qui, je vous l'accorde n'est pas simple (navrée pour la longueur du post) :

je suis actuellement en arrêt longue maladie avec un dossier de surendettement.
mes droits à la cpam s'arrêtent en février prochain.

je suis locataire d'un appartement HLM et j'ai eu des difficultés financières qui m'ont empêché d'honorer certains loyers. cette dette locative a été intégrée à mon dossier de surendettement mais mon bailleur a tout de même engagé une procédure d'expulsion à mon encontre. J'ai été traîné au tribunal, la juge a voulu les débouter (surendettement) mais j'ai préféré accepter un échéancier pour solder ma dette car j'en ai marre d'avoir des dettes.

bref, je reçois donc la décision de justice (1610€ à payer en 4 fois à partir de novembre 2010 en plus du loyer courant) et quelques jours plus tard je reçois mon avis d'échéance d'octobre avec la régul de charges. Et oh surprise ! je me retrouve à leur devoir en plus 1200€ de rappel d'eau + mes provisions d'eau mensuelles ont augmenté de 100€ !

Super tout ça en plus de l'échéancier ! surtout que j'avais encore accumulé 3 loyers impayés.. Je me dis que ce n'est pas mon année.

Alors 1200€ d'eau.. moi qui leur signale depuis 2009 des fuites incessantes, qui fait intervenir la gardienne (ordre du bailleur) qui fait intervenir les plombiers plus d'une dizaine de fois en

1an et demi, toujours pour les mêmes pbs : les robinets coulent, il y a des fuites dans les canalisations, l'eau qui sort des murs... bref, au bout d'un moment ils m'ont dit "vous savez, les travaux de réhabilitation vont débuter dans 6 mois, donc ce n'est pas la peine de nous rappeler, ils vont changer la plomberie....car celle là est totalement pourrie". Ah ok? donc en gros j'attends les travaux vu que eux ne peuvent rien faire !

donc on me facture 1200€ pour 362 m3 "consommés" alors que les années précédentes je consommais 50m3 au grand max? c'est pas la preuve d'une fuite ça? signalée en plus ! et qui a subi plusieurs interventions !
je précise que je vis seul dans un 45m²...

Par **jimbo2011**, le **06/01/2011 à 01:01**

j'entreprends donc une démarche de contestation, par téléphone puis par courrier AR. Au téléphone on me dit qu'on va considérer le pb et qu'on me rappelle... on ne me rappelle pas, je rappelle, la personne n'est pas là.. j'écris , on me réponds un mois plus tard... que je dois payer car comme soit disant j'étais absent lors des relevés les années précédentes (mais bien sûr faites moi croire que j'étais absent..!) peut être que le relevé de cette année reflète peut être une consommation sur plusieurs années?? N'IMPORTE QUOI ! Ils essaient de me la faire à l'envers..

Entre temps je dois payer ma première échéance rappelez vous ! étant donné que je ne suis pas d'accord avec la régul et les nouvelles charges, je décide de payer l'échéance + mon loyer et charges mais basées sur les anciennes...

qu'est ce que je n'ai pas fait là... On m'écrit : "monsieur, vous ne respectez pas l'échéancier, dernier rappel avant procédure d'expulsion". Je téléphone, on m'explique que je dois payer les nouvelles charges tous les mois et la régul en février sinon expulsion . J'explique que je conteste la régul et les nouvelles charges, que personne ne veut rien entendre, qu'un montant pareil est dénué de sens, il me dit de réécrire un courrier de contestation à une autre personne, pour régler l'affaire au plus vite, mais qu'en attendant je dois payer.

ok je paie, difficilement, mais je n'abandonne pour autant.

j'écris le deuxième courrier (rappel : la première fois on a mis 1 mois à me répondre) qu'ils ont reçu le 14 décembre 2010. J'y demandais notamment la reconsidération et l'annulation de la régul ainsi qu'une révision à la baisse des nouvelles charges en se basant sur la consommation des années précédentes. (conseils de mon avocat)

A ce jour je n'ai tjs pas eu de réponse (bien évidemment).

J'entame ce mois ci la 3 ème échéance (725€, j'ai 900€ d'indemnités journalières), et donc si je suis leur plan, en février (dernière échéance) je devrais solder ma dette et leur verser environ 3000€ sinon expulsion...

une juge m'a conseillé d'entamer des démarches concernant ce litige locatif mais à respecter l'échéancier judiciaire, dans la limite du raisonnable.

je pense avoir été assez raisonnable jusque là.

je compte donc tenter de solder la dette mais en excluant la régul d'eau. Pour eux ce sera un motif d'expulsion bien sûr, mais hors de question de payer quelque chose que je n'ai pas consommé et que j'ai signalé !

j'ai déposé un dossier d'aide juridictionnelle, j'ai un avocat, mais il préfère attendre pour le moment.. Tous les professionnels que j'ai contacté m'ont dit que le bailleur serait débouté de toutes façons si il lançait une procédure d'expulsion . donc ils préconisent d'attendre que mon

bailleur attaque. Sauf que je le souhaite pas. C'est assez angoissant comme ça d'avoir cet échéancier au dessus de la tête, je n'ai pas envie de revivre l'état de stress de la première audience.

Par conséquent (et j'ai bientôt fini désolé), je vais demander à mon avocat de ne pas attendre et de saisir le tribunal pour mon litige. Comme ça, le tribunal étant saisi sur ce montant précis et sur ce litige précis, le bailleur ne pourra pas engager sa procédure même si je ne paie pas la régul puisque cette régul sera en attente d'un jugement. Ai-je raison de penser cela?

Autre question : selon vous, ai je une chance de voir le jugement tourner en ma faveur concernant la contestation de la régul et les nouvelles charges? (je m'interroge notamment sur les droits et recours des locataires, les preuves, etc...)

Enfin, ma situation financière est catastrophique : pensez vous que je puisse obtenir une aide d'urgence du FSL pour qu'ils m'aident à solder la dette en février (régul exclue) ?

Encore merci d'avoir pris le temps de me lire,

dans l'attente de vos réponses,

Jimbo

Par **jimbo2011**, le **06/01/2011** à **13:27**

Bonjour,

Personne pour un avis? un conseil? ...

D'avance merci