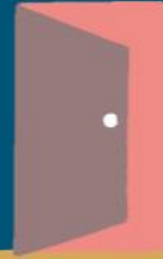


Justice de paix

Bailleurs
welcome!



Locataires welcome ?

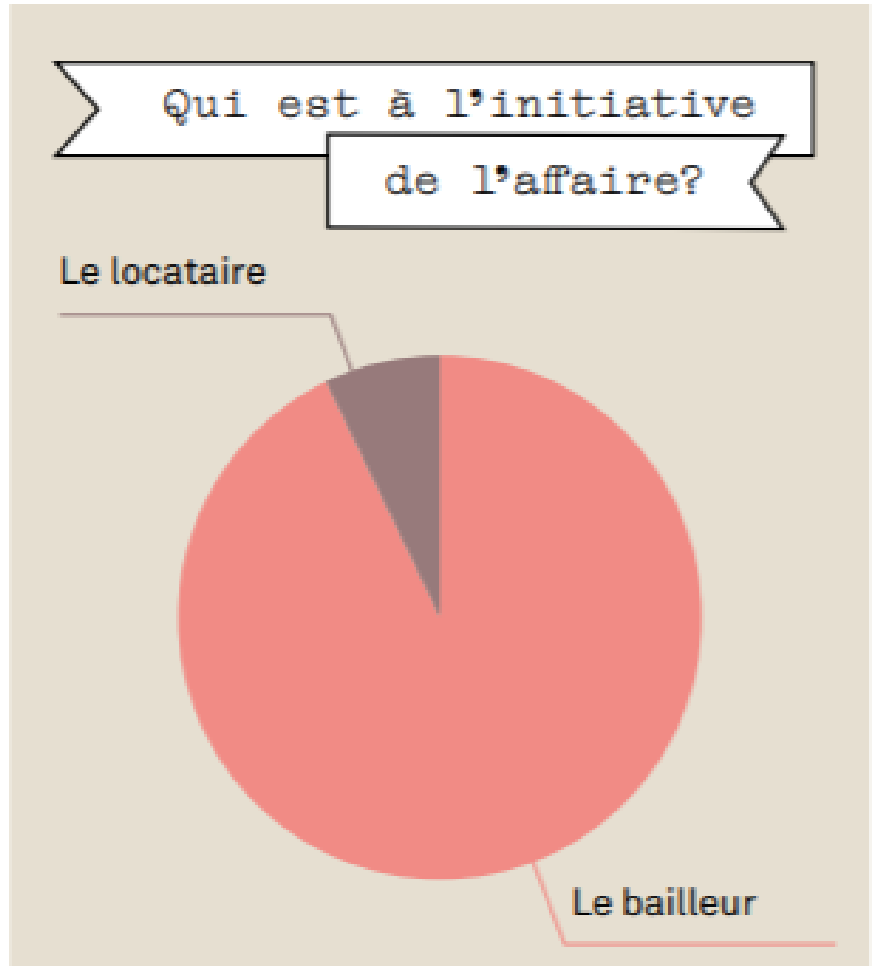
Quand la justice
peine à sanctionner
l'insalubrité

Les sources

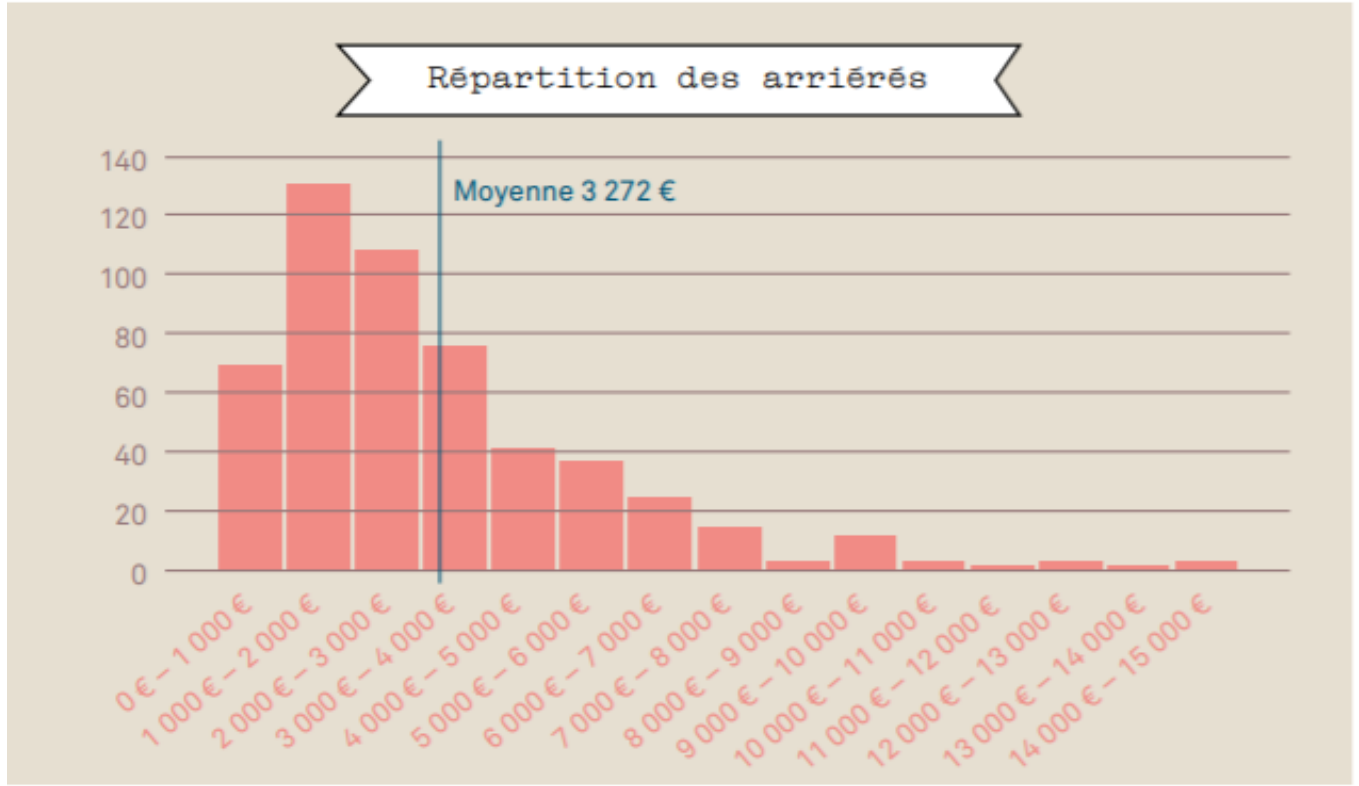
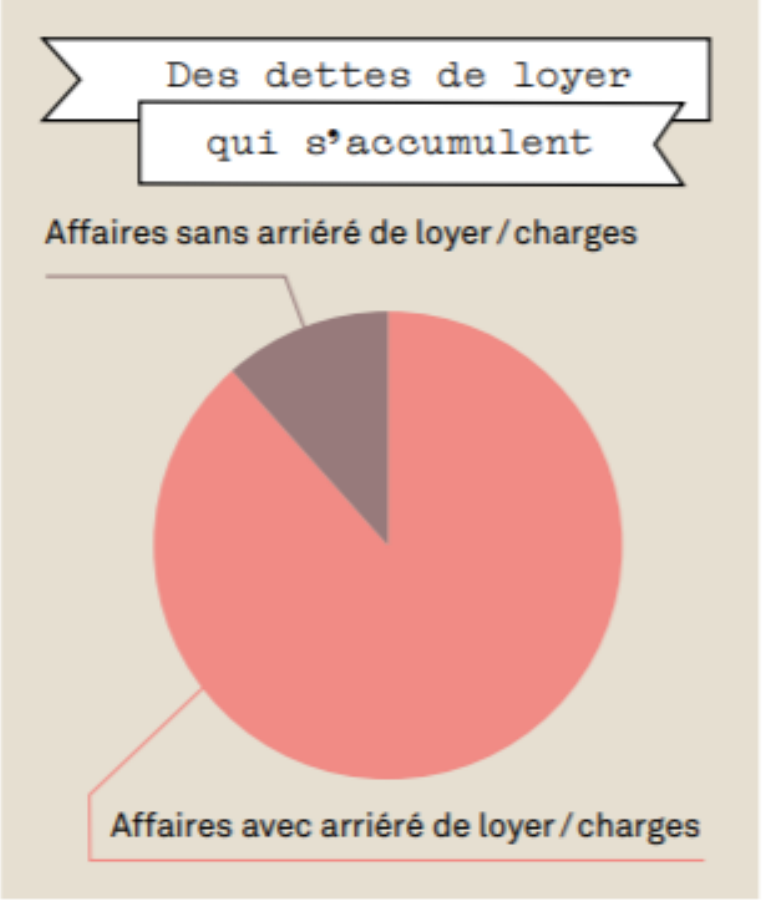


- Rencontres multiples
- Focus group (locataires)
- Jugements de deux cantons : Molenbeek (2015) et Forest (2018)

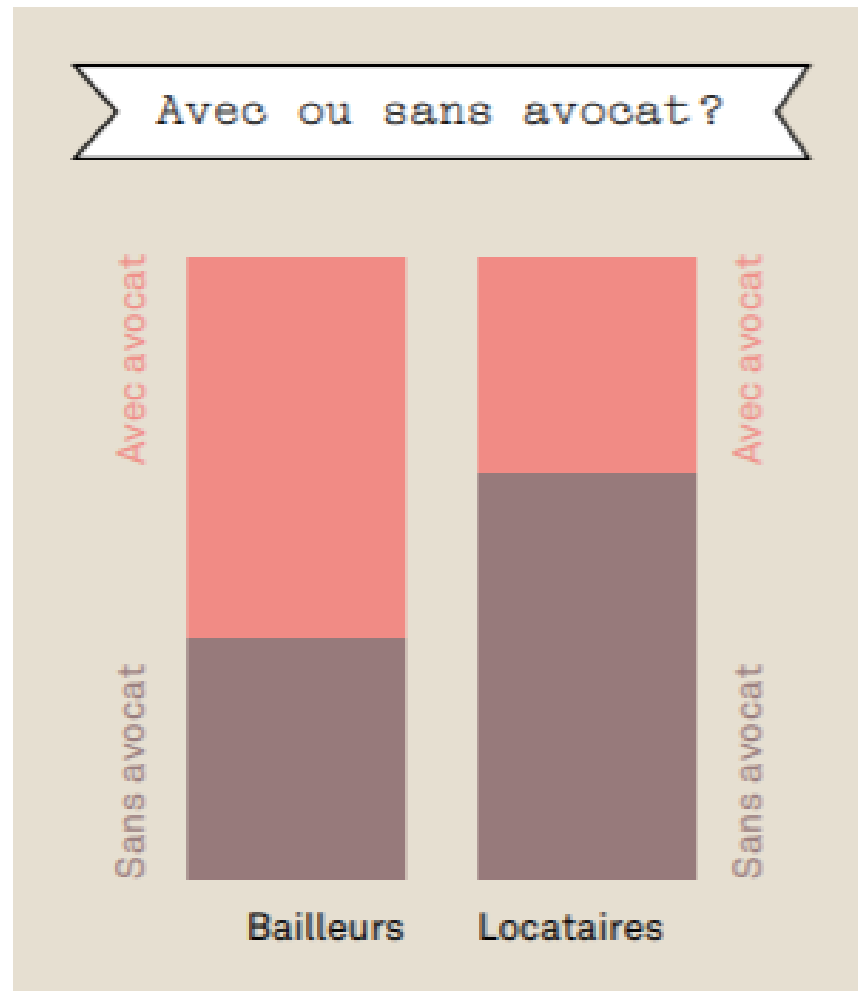
Le contentieux locatif global



Le contentieux locatif global



Le contentieux locatif global



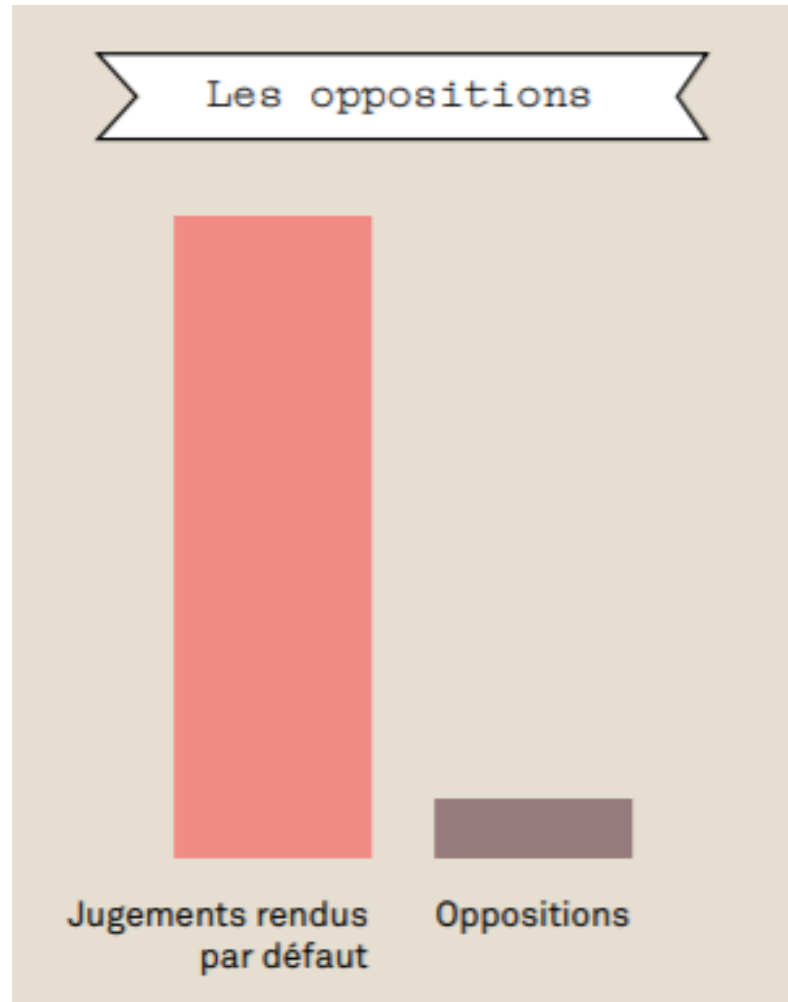
LES DEPENS

Pour la partie qui succombe :

Partie adverse sans avocat : 50€, droits de greffe

Partie adverse avec avocat : 637€ en moyenne

Le contentieux locatif global



50% des jugements sont rendus par défaut

- Arriérés de loyer
- Expulsion (1 mois après la signification du jugement)
- Indemnités de résolution (en moyenne trois mois)
- Dépens (frais de procédure et d'avocat)

A quoi peut-on
prétendre en
justice de paix ?

L'insalubrité

- Exécution des travaux
- Résolution du bail aux torts du bail avec éventuellement dommages et intérêts

Dans les deux cas, reconnaissance d'un trouble de jouissance assorti d'une réduction de loyer

Affaires marginales

A peine 5% du contentieux locatif

**Des bailleurs
encore à l'initiative**

L'insalubrité

Réunir des preuves

L'écrit fait souvent défaut

Des rapports officiels qui n'emportent pas la conviction du juge

Très peu de visites des lieux

L'insalubrité

Dans 76% des dossiers, il y a des arriérés de loyer.

L'exception
d'inexécution

Pas n'importe comment...
Et pas avec n'importe qui

L'insalubrité

La réduction de
loyer pour trouble
de jouissance

Réduction de 20 à 30% en moyenne

Le locataire n'était pas à la rue...

L'insalubrité

Issues des procès

Problème reconnu dans 80% des affaires

Torts partagés dans 50% au moins avec dette à apurer pour le locataire

Perte du logement dans presque tous les cas

Aller plus loin...

Marché locatif régulé, tant sur le prix que sur la qualité

Production massive de logements sociaux