



CAMILLE CHARDON  
Responsable communication  
ASLOCA Neuchâtel

## Pas de réparation, pas de loyer!

Explications à propos d'un outil précieux pour les locataires: la consignation du loyer. Exemple d'un cas concret à Neuchâtel, où nos membres se battent pour leurs droits.

**E**puisés par des mois de négociations avec leur gérance pour remédier à une infiltration d'eau dans leur logement, Julie et Pierre\* ont fini par consigner leur loyer. Tant qu'aucun arrangement n'aura été trouvé, le propriétaire ne percevra plus de loyers, car ils seront versés sur un compte de consignation. Description d'un outil précieux pour les locataires, à employer dans le respect de conditions formelles.

### Début des problèmes

«Des gouttes d'eau ont commencé à couler dans notre couloir et trois mois plus tard nous vidions jusqu'à 60 litres d'eau par jour en temps pluvieux», relate Julie, encore bouleversée par le manque de réactivité de sa gérance face à la situation. «Si aucune solution n'est trouvée avec le bailleur alors que le défaut est rendu vraisemblable, la consignation du loyer est le seul moyen qu'il reste. C'est un outil de contrainte», explique Anne Ducommun, avocate à l'ASLOCA neuchâteloise. La consignation du loyer est utilisée uniquement pour des litiges qui concernent des défauts. De plus, elle doit être précédée d'un avis de défaut, d'une mise en demeure d'exécution de travaux avec menace de consignation du loyer. Une fois son loyer consigné, le locataire doit déposer une requête en conciliation auprès du tribunal compétent dans les 30 jours qui suivent. «Il faut scrupuleusement suivre la procédure pour que les loyers ne soient pas considérés comme non payés, relève Anne Ducommun, qui ajoute que le locataire est protégé contre une résiliation de bail durant la procédure et dans les trois ans qui suivent la fin de la procédure si ses prétentions sont justifiées.»

### Avis de défaut

«Il y a environ deux ans, nous avons déjà remarqué l'apparition de taches brunes lorsque le temps était particulièrement humide», explique Julie. A ce moment-là, le couple avait immédiatement signalé le problème, mais la gérance avait alors fait la sourde oreille. La situation est devenue dramatique plusieurs mois plus tard lorsque la peinture a commencé à se détacher des murs et que Pierre a dû concevoir des récupérateurs d'eau de fortune. Il a installé quatre pots de fleurs de 15 litres

en hauteur, à proximité des fuites. Après le signalement du problème au bailleur, le couple a dû attendre plusieurs semaines avant que la gérance, accompagnée d'un responsable de la construction de l'immeuble, ne vienne sur place pour évaluer la situation. L'énigme était résolue une fois l'étage supérieur visité: un attique dont la terrasse regorgeait d'eau stagnante. En attendant que des travaux soient entrepris par le bailleur, Julie et Pierre ont contacté la gérance à chaque fois qu'il y avait des précipitations. «Cela nous rendait malades, nous devions même rentrer du travail à midi pour vider les pots remplis d'eau. Et, dans l'intervalle, la seule chose que nous a proposée la gérance a été de repeindre les murs», relate Julie, fortement indignée par le non-sens de la proposition.

### Mise en demeure

«Si les bailleurs donnaient des réponses cohérentes aux locataires, nous n'aurions jamais besoin de consigner les loyers», explique Anne Ducommun. Quant au couple, il a fini par perdre patience. Après plus de deux mois d'attente, il a envoyé une mise en demeure en recommandé au bailleur, en exigeant d'une part la réparation du défaut et d'autre part une réduction de loyer depuis l'apparition des fuites d'eau jusqu'à la résolution du problème. La baisse demandée est d'environ 450 francs par mois pour leur appartement de 3,5 pièces, qui

coûte 1350 francs charges comprises. «Dans la plupart des cas, une mise en demeure suffit à faire réagir le bailleur», souligne Anne Ducommun. Malheureusement, cela n'a pas été le cas pour Julie et Pierre. Sans réponse après le délai de trois semaines accordé, ils ont décidé d'entamer une procédure en conciliation et ont donc consigné leur loyer.

### Consignation du loyer

Le locataire qui consigne son loyer ne le paie plus à son bailleur mais le verse directement à l'office de consignation désigné par son canton. A Neuchâtel, seule la BCN propose ce service. En parallèle et avec l'aide de l'ASLOCA, le couple a déposé une requête en conciliation pour exiger formellement les prétentions déjà formulées dans la mise en demeure. Cette procédure est gratuite et les deux parties sont convoquées au tribunal dans les deux mois qui suivent le dépôt de la requête. Elles peuvent s'y rendre seules ou choisir d'être représentées par un-e avocat-e. «Nous leur avons peut-être laissé trop de temps avant de réagir, conclut Julie, mais nous sommes fiers de nous battre pour nos droits et d'aller jusqu'au bout de la procédure.»

Grâce à leur persévérance, Julie et Pierre pourront peut-être profiter différemment, au printemps prochain, de leur appartement ainsi que de leurs pots de fleurs!

\* Prénoms d'emprunt



Des infiltrations d'eau dans le logement n'ont pas suffi à faire bouger la gérance. Les locataires ont fini par opter pour la consignation du loyer.