



Travaux dans l'immeuble (pas dans l'appart) et nuisances sonores

Par AlexLyon44

Bonjour,

Je ne sais pas si c'est la bonne rubrique, j'ai hésité avec celle sur le voisinage, mais techniquement cela ne concerne pas les voisins mais mon bailleur.

J'ai donc un autre problème avec celui-ci (cf. <https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/bail-d-habitation/pb-surface-dans-bail-encadrement-loyers-t46414.html> pour le premier).

Je résume :

- j'habite dans une petite copropriété de 4 appartements (je suis le seul locataire) qui consiste en un gros bâtiment de 3 appartements et un petit adjacent au premier où se trouve celui que je loue

- des travaux de toiture ont lieu depuis plusieurs mois sur le bâtiment principal (donc pas sur "mon" toit qui est distinct) :

-- cela a débuté par la pose d'un échafaudage en novembre (avec une partie de celui ci qui repose sur ma terrasse)

-- puis cela a continué avec les travaux de toitures quelques jours en décembre, puis en continu depuis la mi janvier

-- d'après un voisin (un propriétaire donc), les travaux sur le bâtiment principal seront terminés en mai et ensuite ce sera au tour du toit de l'appartement que j'occupe

Les travaux sont bien sûr très bruyants (tuiles balancés dans une benne, coup de marteaux sur la charpente, etc.), et de plus les ouvriers mettent souvent la radio à fond. Les travaux ont lieu de 7h30 à 17 h environ du lundi au jeudi et de 7h30 à 12h30 environ le vendredi. De plus de nombreux débris, incluant des déchets et des morceaux de tuile, tombent sur ma terrasse

C'est extrêmement désagréable, et même insupportable, surtout la radio dans les moments de répit où il n'y a pas de bruit provoqués par les travaux. Je dois passer la journée dehors et télétravailler depuis une bibliothèque. J'ai déjà demandé plusieurs fois par email à l'agence de demander à la société qui fait les travaux de faire en sorte de ne pas subir les nuisances de la radio, mais rien n'a été fait.

==> Je voulais savoir deux choses :

- puis-je demander une réduction de loyer, sachant que les travaux actuels ne concernent pas mon appartement ? Si oui à quelle proportion ?

- ai-je le droit de contacter l'entreprise qui fait les travaux pour signaler ces problèmes de radio à fond (et d'ailleurs est-ce que légalement c'est considéré comme du tapage ?) ou est-ce qu'en tant que locataire je ne dois interagir qu'avec l'agence de location ?

- en prévision des travaux qui concerneront mon appartement, est ce que l'appartement reste habitable pendant des travaux de toiture ou bien est ce que je devrais me reloger provisoirement ? Quel préavis l'agence doit respecter pour me prévenir de la pose de l'échafaudage autour de l'appartement (pour l'instant il y a juste une toute petite partie qui déborde sur la terrasse) et quelle indemnité est en général prévue si l'appartement est inhabitable ?

Je vous remercie grandement pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Selon l'article 6 de la loi 89-462, le bailleur est obligé :

"b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement "

Vous pouvez par courrier RAR signaler la gêne à votre bailleur, mais est-il le donneur d'ordre de ces travaux ?

Vos recours pour les nuisances sonores :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31117/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31117/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=[/url]

Si des travaux ont lieu dans les parties communes ou sur la toiture, il n'y a aucune raison que votre logement devienne inhabitable. Un échafaudage n'empêche pas d'y habiter.

Néanmoins si c'est le cas, le bailleur doit vous prévenir et éventuellement vous indemniser :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699[/url]

Par AlexLyon44

Bonjour,

Je vous remercie.

Désolé de répondre tardivement mais je suis assez pris, notamment à cause des bruits insupportables qu'il y a chez moi qui génèrent un gros stress.

Le bailleur n'est pas le donneur d'ordre, mais il a fait suivre certaines remarques au président du syndic.

La propriétaire doit me téléphoner ce week-end, je verrai ce qu'elle peut proposer.

Quant à l'entreprise qui effectue les travaux, ils m'ont plus ou moins envoyer promener en me disant que je n'avais qu'à demander aux ouvriers, et qu'eux même avait fait passer une consigne mais que probablement les ouvriers devaient remettre la radio quand le chef de chantier était parti.

J'ai appris ce soir en discutant avec le président du syndic qu'il y aurait une autre phase de travaux, avec la pause d'un échafaudage ce lundi autour de mon appartement pour un ravalement de façade dans les semaines suivantes. Ce devrait apparemment être très bruyant (je ne m'y connais pas mais c'est parce que c'est un bâtiment en pierre de taille) avec étanchéisation de toutes les fenêtres. Ce serait tellement bruyant, que même les ouvriers travaillant sur la toiture auraient demandé à avoir un congés pour qu'eux même n'aient pas à en supporter les nuisances !

Ces travaux seront suivis par d'autres directement au dessus de mon appart (en mai-juin), vu que j'habite un duplex sous les toits (ils referont totalement la charpente). Je ne sais pas si l'appartement sera alors habitable.

Par yapasdequoi

Lisez quand même les liens fournis, qui vous donneront les démarches à envisager. Discuter avec les uns et les autres ne vous donnera pas plus de résultat.

Par AlexLyon44

J'ai bien lu les liens et je vous en remercie :

- pour le premier, qui dirige vers une lettre type à adresser à la mairie afin d'envoyer un agent municipal dresser un constat, il est précisé qu'il faut d'abord avoir envoyé un recommandé avec A/R à l'entrepreneur. J'ai procédé par étapes : contacter mon agence, les relancer, puis ensuite mon email a été transféré puis j'ai directement répondu à l'entrepreneur. Peut être que je peux juste remplacer "recommandé" dans le texte par "emails adressés à l'agence et à l'entreprise"?

- pour le second j'ai bien vu le lien vers le Juge des contentieux. J'ai vu qu'il fallait au préalable passer par une tentative de conciliation : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>

Donc ce que vais faire demain :

- tentative d'appel à la propriétaire (elle ne m'a pas rappelé). En cas d'accord possible, demande de confirmation écrite rapide
- prise de photos de la pose de l'échafaudage autour de mon appartement qui est prévue ce lundi
- envoi d'un recommandé avec A/R à l'agence pour signaler la non légalité de ces nouveaux travaux car je n'ai reçu aucune notification écrite (je n'en ai pris connaissance que fortuitement en croisant des voisins dans l'escalier vendredi) et pour demander des dédommagements raisonnables (cela dépendra de la communication avec la propriétaire). Peut-être pourrais je même exiger l'arrêt de la 2eme phase de travaux.
- RDV avec un géomètre
- RDV avec un huissier pour constater les nuisances + le début du nouveau chantier ?
- envoi d'un email au conciliateur
- envoi d'un email à la mairie avec la lettre type

Par yapasdequoi

Evitez les emails c'est une perte de temps. Ou doublez les d'un courrier RAR.

Et il faudrait aussi déterminer qui est donneur d'ordre de ces travaux. Le propriétaire ? Ou bien la copropriété ?

Par AlexLyon44

C'est entendu je vais envoyer des recommandés (électroniques bien sûr).

Je ne sais pas qui est le donneur d'ordre. Un des propriétaires voulait faire ces travaux et il a convaincu les autres. Et c'est un second qui fait fonction de syndic et qui communique avec les entreprises (ce qui n'empêche pas le premier voisin de leur écrire aussi). Ma propriétaire (qui est la seule copropriétaire à ne pas habiter l'immeuble) doit suivre ça de très loin.

Concernant la saisine du Juge des contentieux, j'ai trouvé une information contradictoire sur le site de l'ADIL par rapport au formulaire officiel :

"La réforme prévoyait également le renforcement du recours obligatoire aux tentatives de règlement amiable des litiges afin d'éviter la saisine systématique du juge. Mais cette mesure a été annulée par le Conseil d'État. Depuis le 22 septembre 2022, l'obligation légale de tentative préalable de résolution amiable du litige n'est plus en vigueur."
<https://www.adil69.org/votre-question/vous-etes-locataire/location-vide/recours-en-cas-de-litige/>

Après peut-être est-ce que c'est quand même mieux de passer par une conciliation préalable.

Par AlexLyon44

Effectivement les discussions ne servent à rien, j'ai eu la propriétaire au téléphone et bien sûr elle ne propose aucun dédommagement.

Auparavant j'avais déjà envoyé un recommandé à l'entreprise de travaux.

Je vais donc en envoyer un autre à la régie demandant des dédommagements.

Par yapasdequoi

Je ne sais pas qui est le donneur d'ordre. Un des propriétaires voulait faire ces travaux et il a convaincu les autres. Et c'est un second qui fait fonction de syndic et qui communique avec les entreprises (ce qui n'empêche pas le premier voisin de leur écrire aussi). Ma propriétaire (qui est la seule copropriétaire à ne pas habiter l'immeuble) doit suivre ça de très loin.

Quel pataquès !

C'est beaucoup plus probablement des travaux commandités par l'AG de copropriété et donc pilotés par le syndic. Mais ceci ne va pas vous aider puisque votre seul interlocuteur légal est votre propriétaire (pas la régie qui n'est que son

mandataire)

Bref vous écrivez au PROPRIETAIRE (copie à la régie si vous voulez) un courrier RAR pour lui rappeler ses obligations selon l'article 6 de la loi 89-462 :

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et demander les indemnités que vous revendiquez.

Le recommandé à l'entreprise n'aura que peu de poids car vous n'êtes pas son client.

Par AlexLyon44

Oui, et de toutes façon le problème de radio devient secondaire.

Je viens d'envoyer le gros courrier à la régie. Je note donc que je dois aussi l'envoyer à la propriétaire.

Note : ça va être difficile, l'adresse de la propriétaire ne figurant pas sur le bail, j'ai simplement son nom. Je vais faire mes recherches.

J'ai trouvé son adresse professionnelle. Comme c'est une exploitante agricole, j'imagine que ça doit être son adresse personnelle également. Ai-je le droit de lui écrire à cette adresse en spécifiant que son contact ne figure pas sur le bail ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez l'envoyer à M.Propriétaire c/o la régie. Ils seront obligés de lui transmettre.

Par AlexLyon44

Je vous remercie, je vais donc envoyer un nouveau courrier à la régie avec cette mention en tête "M.Propriétaire c/o la régie". C'est donc préférable à l'adresse de l'exploitation de la propriétaire ?

Par yapasdequoi

Je ne sais pas dire ce qui est préférable. Si vous avez l'adresse du propriétaire, il faut écrire à cette adresse.

Par AlexLyon44

Ce que je veux dire c'est qu'elle ne peut pas se retourner légalement contre moi pour dire que je n'ai pas à lui écrire sur son lieu de travail (elle n'est pas salariée mais bien propriétaire de l'exploitation qui est à son nom) ?

Par yapasdequoi

Non, c'est ridicule. Mais passer par la régie sera sans doute plus efficace. Sachant que là le courrier RAR sera reçu, alors qu'à l'entreprise il peut être refusé.

Avez-vous pris un rendez-vous avec l'ADIL ?

Par AlexLyon44

Merci beaucoup, je vais envoyer une copie à l'agence avec la mention que vous m'avez indiqué pour suivi au propriétaire.

Non pas de rdv pris, mais j'ai déjà consulté leur site. Il faut aussi que je contacte mon assureur pour l'assistance juridique.

Par yapasdequoi

C'est important parce que votre courrier n'est que le début de la procédure.... Ne rêvez pas.

Par AlexLyon44

Recommandé envoyé à la propriétaire.

En effet ce sera long. Je vais aussi demander des certificats médicaux, ça peut servir, et faire appel à un huissier (peut être puis je faire prendre en charge l'intervention par l'assurance).

Je me pose une question politiquement incorrecte : j'ai toujours été honnête en temps que locataire, mais imaginons que je veuille me loger ailleurs. Il serait alors plus compliqué pour moi de payer deux loyers.

Quelles sont les conséquences si je ne paie pas le loyer pendant 2 mois ? Si l'agence m'attaque, pourrais je invoquer le principe selon lequel "Nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude" ? J'imagine bien sûr que ce principe pourrait être appliqué en retour contre moi à l'occasion des procédures que j'entame. A la fin cela ferait 1 partout, balle au centre.

Ou alors pourrais je quand même me faire condamner (avec huissiers, saisie sur le compte etc) tout en perdant dans mes recours ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Vous êtes apparemment en zone tendue ? Du coup vous n'avez un préavis que de 1 mois. C'est juste le temps d'organiser votre départ et peut être couvert par le dépôt de garantie sans vraiment de conséquences graves.

Inutile de vous faire des noeuds au cerveau.

De toute façon le bailleur peut réclamer les impayés jusqu'à 3 ans, donc oui, vous risquez une saisie si vous ne payez pas.

Par AlexLyon44

Oui, je suis en zone tendue, mais ça va être compliqué de trouver un autre appartement vu que je ne suis plus en CDI. Et surtout je compte déménager dans une autre ville ou pays, d'ici la fin de l'année, donc je voudrais éviter deux déménagements (puis le surcote liés aux frais d'agence + au dépôt de garantie).

Donc le mieux est de payer le loyer quand même.

Par AlexLyon44

Compte tenu du temps d'acheminement des recommandés (ils arriveront au plus tard vendredi), j'ai envoyé un email à l'agence, reprenant le point le plus urgent : la demande des reports des nouveaux travaux, spécifique à l'appartement, en spécifiant que je ferai constater la moindre infraction par un huissier de justice ou par la police nationale.

Je ne sais pas ce que ça vaut par email, mais je préfère me couvrir au cas où le nouveau chantier débiterait avant vendredi pour ne pas être mis devant le fait accompli.

J'imagine que je n'ai aucun droit de m'opposer aux travaux en demandant aux artisans de cesser leur ouvrage, et que je ne peux que faire constater le fait.

Par yapasdequoi

Avez vous lu le lien fourni à ma première réponse ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699[/url]

Lisez tout, et posez vos nouvelles questions après avoir bien lu.

Par AlexLyon44

Je vous remercie et j'ai bien tout lu, notamment :

"lorsque les travaux : présentent un caractère abusif
ou ne sont pas conformes aux conditions indiquées dans la notification [...] Le locataire peut alors demander au juge :
l'interdiction des travaux entrepris
ou l'interruption des travaux entrepris
ou, lorsque les travaux rendent le logement inhabitable, la résiliation du bail: Rupture du bail ou du contrat de location."

Mais pour appuyer cette demande auprès du juge, il faut bien que je fasse constater l'infraction légalement. D'où le recours à un huissier ou à la police nationale pour obtenir un constat légal.

Par yapasdequoi

C'est mieux en effet.
Vous ne pouvez rien demander aux ouvriers.

Par AlexLyon44

A ce propos, puis je refuser une éventuelle visite liée aux futurs travaux ? Certes celle-ci serait illégitime du fait de l'absence de notification préalable, mais aurais je le droit "de me faire justice moi-même" en la refusant ?

J'ai aussi un point qui m'interroge : aucun délai n'est prévu dans le texte de loi entre la notification et le début des travaux. Mon bailleur pourrait-il m'envoyer un recommandé demain, que je recevrais samedi, pour un début des travaux lundi prochain ? Je n'ai pas trouvé grand chose sur le web, à part un délai de 2 mois (non sourcé). Y a-t-il une jurisprudence ?

Enfin, question un peu "tordue", désolé : la première phase de chantier, qui a commencé en novembre, ne concerne pas stricto sensu mon appartement, mais l'échafaudage est en partie posé sur ma terrasse. Est-ce que ça en fait de facto un chantier qui concerne mon appartement ? Sachant que je n'ai jamais été notifié formellement de ce chantier, y a-t-il une possibilité de le contester 4 mois après ?

Merci de vos réponses.

Par yapasdequoi

Article 1724

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Par AlexLyon44

En effet, mais pour ma dernière question sur les travaux actuels, ceux-ci ne concernent pas la chose louée mais le reste de l'immeuble qui est mitoyen de mon appartement. L'échafaudage sur la terrasse est juste un "dommage collatéral". Est-ce que cette emprise fait que le chantier concerne la chose louée ? C'est là toute la question en fait.

Par yapasdequoi

Mais non. Il ne faut pas tout mélanger.

Par AlexLyon44

--- TEXTE MODIFIE A 10:05 ---

Je vous remercie, donc si je comprends bien, le chantier des derniers mois ne concerne pas la chose louée. Je peux juste considérer que ce chantier qui ne me concerne pas a un impact sur la jouissance de mon bien, par une emprise au sol sur la terrasse, par la chute de débris et par des nuisances sonores. En conséquence, il n'était pas anormal de ne pas avoir été notifié par mon bailleur pour le dit chantier.

D'autre part, des ouvriers sont arrivés ce matin avec du matériel d'échafaudage. Pour l'instant il est encore dans le camion. Je suppose que je ne pourrai entamer une action que lorsque la pose débutera et qu'il aura atteint la hauteur de mon plancher (je suis en RDC surelevé).

Pas de nouvelles du bailleur, bien entendu. Le cas échéant, pourrais je faire une action en référé pour aller plus vite ou bien est-ce que je devrais suivre la voie lente en saisissant le juge des contentieux (ou alors les deux en parallèle) ?

Merci encore !

PS : permettez moi de vous reposer la question sur le droit de visite. Peut-être qu'aujourd'hui même des ouvriers auront besoin pour je ne sais quelle raison technique, d'accéder à mon appartement : j'accepte ou non ? Au passage il accèderont à ma terrasse, mais comme c'est à l'extérieur je ne pourrai rien dire, ça ne sera pas une visite et j'ai bien compris que ce serait illégal de ma part de les en empêcher.

Par yapasdequoi

Vous pouvez refuser que les ouvriers entrent chez vous.

Et le référé n'est pas adapté. Ne perdez pas votre temps.

Pour le moment le chantier n'a même pas commencé, et donc il n'est pas encore question des 21 jours permettant une indemnisation.

Ne pas confondre vitesse et précipitation.

Avez-vous contacté votre ADIL ?

Par AlexLyon44

Je vous remercie grandement de votre aide encore une fois, car je vous avoue que mon niveau de stress augmente.

J'ai bien noté que je ne devais pas saisir le juge des référés et que je pouvais refuser l'entrée des ouvriers chez moi.

Mais puis-je leur refuser de pénétrer sur la terrasse (par l'extérieur) sans mon autorisation, et si oui, dois-je leur annoncer verbalement ou bien dois-je simplement constater les faits (est-ce que cela constitue une tentative d'intrusion justifiant un refus verbal et l'appel au 17 le cas échéant ?). J'ai peur de commettre la moindre erreur qui pourrait se retourner contre moi et avoir à payer des dommages et intérêts.

Oui, j'ai contacté l'ADIL à leur adresse email il y a deux jours.

D'autre part, à quelle étape des travaux dois-je faire venir un huissier (commissaire de justice) ?

- Lorsque l'échafaudage atteindra la hauteur de mes fenêtre ?
- Lorsque l'échafaudage commencera à être posé sur ma terrasse ?
- Lors du début des travaux en tant que tels, c'est-à-dire ravalement de façade ou travaux de toiture ?

J'imagine qu'idéalement je devrais le faire à chaque fois, mais c'est au minimum 300 euros pour chaque constat.

Enfin, devrais je d'abord notifier le bailleur par recommandé avec A/R ou saisir le juge des contentieux directement ?

Pour le moment j'ai bien noté que je ne faisais rien (actuellement les ouvriers ont juste ajouté des planches et des échelles sur l'échafaudage existant).

Merci pour vos lumières.

Par yapasdequoi

Vous avez besoin d'un constat si les travaux ont lieu chez vous = à l'intérieur du logement. Et jusque là ce n'est pas le cas, ils sont à l'extérieur.

Donc arrêtez de stresser et occupez vous de traiter les nuisances sonores comme indiqué précédemment.

Par AlexLyon44

Je vous remercie à nouveau.

Précisions sur l'appartement :

C'est un duplex, dont le 1er niveau est en RDC surélevé, et le 2nd niveau est sous la toiture avec une terrasse reposant sur une pièce du niveau inférieur. Pour y accéder, il faut soit passer par l'intérieur, soit monter avec une échelle depuis l'extérieur.

Sachant que je n'ai pas été notifié des travaux, une montée d'artisans sur la terrasse est-elle considérée comme une intrusion dans mon espace privée et dois-je l'autoriser ?

Réponses à votre question

Si la définition de "à l'intérieur du logement" est l'espace compris entre les murs, le sol et le plafond, il ne devrait pas y avoir de travaux chez moi. L'échafaudage sera à l'extérieur (et sur la terrasse), le ravalement de façade aussi, et la réfection de toiture également, sauf si on considère que mon logement ne va pas jusqu'au plafond, mais jusqu'à la charpente.

Concernant le bruit

J'ai envoyé un recommandé à l'entreprise de travaux lundi, il devrait arriver demain. Si le bruit de la radio continue le lendemain, j'enverrai un courrier à la mairie, du type de celui indiqué dans le lien fourni.

Question sur affichage des travaux

Je n'ai vu aucune pancarte à l'extérieur du bâtiment concernant les travaux (permis de travaux, maître d'œuvre, etc). L'affichage de la déclaration de travaux est-elle obligatoire ?

E-mail propriétaire

Ma propriétaire m'a contacté. Elle ne parle ni de report des travaux ni de compensation. Elle m'a juste dit que le problème de bruit avait été résolu. Elle m'a aussi informé que c'est la mairie qui avait exigé les travaux (ce qui va annuler toute chance de jugement favorable pour moi, surtout si elle a des relations).

Par yapasdequoi

ok. Vous avez une vision claire des choses maintenant.

Vous pouvez refuser toute intrusion à l'intérieur des murs. Par contre pour la terrasse c'est moins évident.

Le ravalement d'un bâtiment peut être exigé par la mairie; il n'y a pas d'obligation d'affichage, et vous ne pourrez pas faire interrompre ces travaux pour votre seul confort.

Vous n'aurez sans doute pas de dédommagement car pas de préjudice démontrable pendant 21 jours : cf article du code civil cité plus haut.

Bon courage pour la suite.

Par AlexLyon44

Je vous remercie pour vos réponses et vos encouragements.

- Pour l'intrusion, je vais poster un autre sujet si vous le permettez étant donné que le sujet semble complexe. (le voici : <https://www.forum-juridique.net/penal/contravention/irruption-d-ouvriers-sur-terrasse-sans-autorisation-intrusion-t47212.html>)

- Je ne souhaite pas interrompre les travaux pour mon confort, je veux simplement qu'ils respectent la réglementation, c'est-à-dire qu'ils débutent après notification formelle et délai raisonnable. Pour l'instant mon bailleur ne m'a informé de rien.

- Concernant les 21 jours, le délai ne court pas de la pose de l'échafaudage à son démontage, incluant le ravalement

+ la réfection de toiture (qui a elle toute seule prendra au moins un mois) ? Au total on devrait arriver à presque 2 mois. Et si on compte la pose du 1er échafaudage sur ma terrasse en novembre (sans avoir été notifié), ça fait plusieurs mois.

Par yapasdequoi

Non, le bailleur n'a aucune obligation de vous informer des travaux sur l'immeuble, ni de les afficher.

Je vous remets le 1724 du code civil.

A relire attentivement avant de vous faire un film.

Article 1724

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Par AlexLyon44

Merci.

Je vois que cet article 1724 est inclus dans la Section 1 : Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux. (Articles 1714 à 1751-1) hors j'habite dans un appartement en ville. Ou bien "maison" signifie-t-il aussi "immeuble" d'habitation au sens large ?

De plus il est mentionné qu'il s'agit de réparations urgentes. Si la réfection d'un toit et un ravalement de façade sont importants, s'agit-il de réparations urgentes ne permettant pas un report de quelques semaines ? Surtout quand les travaux de toiture ont été planifiés il y a plusieurs mois.

Note : le point positif de cette affaire c'est que j'apprends plein de choses sur le droit.

Modification : je commence à y avoir plus clair. Seuls les travaux DANS le logement sont soumis à notification. Donc même si j'habite directement sous les toits et même si le plafond se retrouve directement à nu (et donc absolument plus isolé du froid la nuit) ce n'est pas considéré comme DANS le logement.

Reste à vérifier si la présence d'un échafaudage sur la terrasse n'aurait pas du être notifiée car c'est une surface privative du logement.

Si je continue le raisonnement, même s'il ne s'agit pas de travaux DANS le logement, ce sont des travaux qui ont un impact SUR le logement (bruit, poussières et manque d'isolation à cause de l'absence de toit) qui peuvent donner droit à rémunération.

Donc le point commun avec les travaux DANS le logement et EN DEHORS, c'est la durée de 21 jours + le dédommagement, et la différence, c'est que pour les travaux DANS le logement il faut EN PLUS notifier le locataire alors que ce n'est pas nécessaire pour les travaux EN DEHORS. C'est ça ?

Par yapasdequoi

Oui, ceci concerne votre bail.

Et le ravalement est imposé par la commune.

Donc 1724cc s'applique.

Par AlexLyon44

Merci.

Mais concernant les travaux de toiture, c'est différent donc puisque ce n'est pas la commune (c'est un voisin qui voulait les faire depuis des années) ?

En fait, ce que je suppose (puisque je ne suis informé de presque rien), c'est que la commune a demandé un ravalement, et que la copropriété veut inclure ça en passant dans le chantier actuel. Ca signifie qu'il faudrait afficher la déclaration des travaux de toiture quand même, non ?

(J'ai fait un ajout à mon message précédent, précédé de "MODIFICATION".)

Par yapasdequoi

Non plus.
La toiture n'a pas besoin d'affichage, ni de notifier les locataires.
"urgente" veut dire qu'on ne va pas attendre la fin du bail.
Et votre accord n'est pas requis.

Relisez bien l'article 1724.

Par AlexLyon44

Merci.

Je relis bien l'article, mais les termes ne sont pas toujours clairs, comme réparation urgente. Pour moi il s'agissait par exemple de travaux visant à prévenir un risque d'effondrement, d'incendie, etc. Ce genre de choses, mettant en péril la sécurité.

Mais quid de l'article 7 de la Loi n° 89-462 que vous mentionniez dans votre première intervention ?

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;

Il est bien précisé que même des travaux dans les parties communes, notamment visant à améliorer la performance énergétique (c'est le but des travaux de toiture), nécessitant l'accès au "lieu loué" (donc la terrasse), la notification devait être faite ? Je ne suis pas certain, je pose la question, et c'est parfois difficile de s'y retrouver dans les textes de loi.

Par yapasdequoi

Urgent = on n'attend pas la fin du bail.
Et la terrasse n'est pas concernée.

Vérifiez auprès de votre ADIL.

Par AlexLyon44

Merci, j'attends leur réponse.

Quelles preuves dois-je rassembler pendant les travaux :

- Mesure des nuisances sonores en dB (j'imagine qu'il faut faire venir un huissier pour ça) ?
- Surconsommation d'électricité la nuit quand il n'y aura plus de toit ? Je ne l'ai pas précisé, mon logement est classé G,

donc sans toit il serait G+ donc insalubre je suppose. D'ailleurs peut-on résider dans un logement sans toit ?
- Photo de l'échafaudage privant l'accès à la terrasse ?
- Notification des dates de début et de fin pour quantifier la durée des travaux ?

Si le bailleur ne propose pas de dédommagement financier (c'est le cas pour le moment), à quel moment dois-je saisir le Juge des conflits ?

En gros : quelles sont les prochaines étapes ?

Par yapasdequoi

Sans toit le logement n'est plus décent.
Et vous pouvez résilier instantanément le bail.
(encore le 1724 CC)
Mais qui a dit que le toit serait supprimé ?

Par AlexLyon44

Bonjour et merci,

Je pense qu'il n'y aura plus de toit au plus fort des travaux, car c'est tout simplement ce que j'ai constaté sur le bâtiment principal : tout a été refait, les tuiles, la charpente et l'isolation. Et je suppose que ce sera de même au dessus de mon appartement (évidemment je n'ai pas reçu les détails de l'intervention ni même les dates).

Je suis en cours de négociation amiable avec la propriétaire par email, et à chaque échange j'arrive à obtenir un peu plus, mais c'est laborieux.

Pour résumé, on est d'accord sur l'indemnisation liée à la non jouissance de la terrasse. Pour le reste elle propose une indemnisation en fonction du nombre d'heures de travaux par jour rapportées à la durée d'occupation. Ca fait sens, mais dans le cadre de travaux de toiture, il y a en plus le fait que même en dehors des heures de travaux, le logement n'est pas "décent" comme vous le mentionnez. Il me paraît donc légitime que, pendant la période précise des travaux de toiture, ce doit être l'intégralité du loyer HC que je suis en droit de ne pas payer. Je me demande même si je ne pourrais pas demander plus si les travaux devaient avoir lieu très prochainement, mais la loi n'impose pas de délai de prévenance.

Comme vous pouvez l'imaginer, elle se victimise ("ça me coute cher") et me culpabilise ("si j'avais été locataire je ne me serais jamais permis etc.") dans ses réponses et je m'efforce de rester factuel dans les miennes (mais du coup, je passe pour le "méchant" ne faisant pas preuve d'empathie).

Enfin, elle a promis de mieux m'informer. J'ai été mis en copie d'un email du président du syndic adressé à l'entreprise qui réalise les travaux de toiture concernant une demande de date précise du chantier sur mon appartement. D'autre part, un autre voisin (qui a déménagé le temps du chantier) a affiché une note d'information sur les travaux de ravalement qui seront extrêmement bruyants selon lui (hydrogommage de pierres).

Par AlexLyon44

Bonjour,

Je vais peut-être passer par une procédure de conciliation, mais je ne sais pas qui saisir entre la CDC (Commission départementale de conciliation) et le Conciliateur de justice.

Pourriez-vous me dire qui serait compétent sur ce dossier ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Pour le moment vous ne savez pas quel sera votre préjudice, c'est un peu prématuré.
Si en effet il n'y a plus de toit ou que votre logement devient inhabitable, vous pouvez résilier le bail.
Et si les travaux durent plus de 21 jours, vous pourrez demander une indemnisation.
Mais tant que ce n'est pas commencé, vous ne pouvez rien présenter à la justice : pour le moment vous n'avez aucun préjudice, seulement des hypothèses.

La CDC ne semble pas compétente pour votre litige.

Article 20 de la loi 89-462

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

La compétence de la commission porte sur :

1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;

3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;

5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret.

Par AlexLyon44

Merci pour votre réponse, il me semblait en effet que la CDC ne devait pas être compétente pour juger.

Mais je ne savais pas qu'une procédure de conciliation était considéré comme une procédure judiciaire qui devait forcément lieu après le début des nuisances. Je préférais anticiper compte tenu des délais pour arriver à une session de conciliation (j' imagine que ça doit prendre des mois).

Par yapasdequoi

Vous pouvez saisir le tribunal directement (comme déjà indiqué par mes réponses antérieures) dès lors qu' les travaux enlèvent votre toit.

Ne perdez pas votre temps avec une conciliation !

Et en attendant relisez mes réponses du début qui couvraient déjà vos préoccupations.

Sans préjudice, vous ne pouvez rien demander à la justice !

PS : la CDC ou un conciliateur ne "jugent" rien.

Par yapasdequoi

On est déjà page 3. Il est peut être temps de consulter un avocat ...