



Fissure et 21 jours

Par Elod_ulu

Bonjour,

j'habite au dernier étage d'un immeuble et il y a une fissure assez importante qui est apparue sur un mur.
J'ai envoyé un courrier à mon propriétaire

Il m'a répondu (assez vite) pour me dire que la structure de l'immeuble était touchée et qu'il n'était pas responsable en tant que bailleur.

Et que des travaux allaient avoir lieu dans l'immeuble et l'appartement (je ne sais pas encore lesquelles, il m'a dit je vous enverrai tout dès que j'aurai).

Il m'a dit qu'il faudra que je me retourne contre la copropriété parce que les 21 jours de la loi de 1989 ne sont que dans le cadre de travaux d'amélioration des équipements ou de remise aux normes de la loi de 1967 et pas du tout quand des travaux concernent la mise en sécurité du maintien de l'immeuble.

Merci

Par kang74

Bonjour

Donc vous avez contacté votre assurance ?

Par yapasdequoi

Bonjour

Votre bailleur vous raconte des balivernes.

Il est votre seul interlocuteur légal.

Et il vous doit un logement décent sans risque pour votre santé.

Au lieu de vous préoccuper de 21 jours, votre vie est peut-être en jeu.

Contactez vite la mairie pour savoir si un arrêté de péril a été pris.

Par Nihilscio

Bonjour,

Quand on est bailleur, on est responsable envers son locataire. On a le droit de percevoir un loyer mais on a aussi des obligations qui sont la contrepartie des droits. Curieusement, dans l'esprit de beaucoup, la notion d'obligation est moins nette que celle de droit.

Votre bailleur évoque l'article 1724 du code civil :

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.

Cela concerne évidemment d'abord la mise en sécurité de l'immeuble. La loi du 12 juillet 1967 ne porte que sur le remboursement par le bailleur de travaux réalisés par le locataire.

Vous n'avez pas à vous retourner contre la copropriété. Le bailleur est pleinement responsable envers vous. Il voudra peut-être se retourner contre la copropriété pour lui-même mais ce sera son affaire.

Si le maire a pris un arrêté de mise en sécurité, vous serez informé, ne serait-ce que par affichage sur les murs de l'immeuble. Voir les articles L511-1 à L511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Par Elod_ulu

ok
merci

Par hideo

Bonjour,
La structure de l'immeuble est touchée

Les travaux sont donc urgent et c'est la co pro qui doit les réaliser dans l'urgence absolue
Votre bailleur a l'obligation d'agir vite et ce n'est pas le 1724 qui va vous protéger en cas de sinistre beaucoup plus grave .

Il s'agit d'un danger imminent nécessitant des travaux d'urgence

Je vous conseille de voir rapidement un avocat afin qu'il intervienne directement auprès de votre bailleur avec copie de son courrier au cs et au syndic de l'immeuble afin de mettre tout le monde en face de ses responsabilités.
Si besoin un constat de commissaire de justice en présence d'un expert peut s'avérer nécessaire pour faire accélérer la procédure sous forme de référé d'urgence et de contraindre la bailleur à faire les travaux d'urgence .

Article 834 CPC

Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Article 835. CPC

Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

L'avocat demandera la condamnation aux dépens (remboursements des frais d'expertise et de constat d'huissier . plus un article 700. pour remboursement de frais d'avocat

Cordialement

Par Nihilscio

La procédure adéquate est administrative : demander par tout moyen l'intervention des services municipaux comme prévu à l'article L511-6 du code de la construction et de l'habitation : Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en ?uvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre.

Toute personne ayant connaissance des faits : à commencer bien entendu par les occupants de l'immeuble.

L'autorité compétente est le maire.

Par ailleurs il n'est pas interdit de se renseigner auprès du syndic.

Par yapasdequoi

Un peu de lecture :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104[/url]

Lorsque l'arrêté comporte une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, les baux et contrats d'occupation poursuivent leurs effets.

Toutefois, le loyer ou toute somme versée cesse d'être dû. La cessation du paiement démarre à partir du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mise en sécurité (ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble) et jusqu'au 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité comporte une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, la personne tenue d'exécuter les mesures doit assurer l'hébergement décent des occupants correspondant à leurs besoins et possibilités.

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction et la date à laquelle la personne tenue d'exécuter les mesures doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants.

L'hébergement doit être assuré jusqu'à la fin des travaux prescrits pour remédier au péril. À la fin des travaux, le maire doit assurer le relogement des occupants dans leur ancien logement.

Par Nihilscio

À la fin des travaux, le maire doit assurer le relogement des occupants dans leur ancien logement.
???

À la fin des travaux, si le bail court toujours, le locataire reprend possession du logement loué.

On lit parfois des choses curieuses sur le site du service public.

Par yapasdequoi

La rédaction est surprenante. Le mot "assurer" devrait plutôt être "vérifier".

Par Valenchantee

@ Nihilscio

On peut signaler des erreurs sur le site du service public. Je l'ai déjà fait une fois et ils ont corrigé sans problème.

Par Nihilscio

Oui, j'ai déjà eu l'occasion de signaler une erreur sur le site du service public et elle a été corrigée. Malgré quelques erreurs tout de même assez rares, ce site est très utile. Il donne les références des textes ce qui est appréciable.

Par Valenchantee

oui, en effet, c'est pratique.