# sans logement cause travaux

Par **Lilibeth**, le **11/04/2007** à **11:21**

j'ai loué en catastrophe un logement avec mes trois enfants au mois de juillet dernier.

Logement extrêmement humide dont je veux partir le plus vite possible mais ce n'est guère évident. La propriétaire m'incombe l'humidité des lieux alors qu'un morceau de mur vient de s'éffondrer tellement c'est pourri.

je viens d'apprendre par ouie dire que des travaux de réfection de la terrasse qui se trouve au dessus de mon entrée et de la cuisine vont être exécutés durant le mois de juillet et que ces travaux m'interdiront de pénétrer à mon domicile. Je n'ai aucun relogement possible durant ce mois de juillet.

Comment peut on interdire l'accès d'un logement dont le loyer est payé réglièrement à la propriétaire pour causes de travaux !shock:

Image not found or type unknown

Quels sont mes recours ? la propriétaire peut elle me demander le paiement du loyer durant le mois de juillet alors que je ne peux jouir de l'appartement ?

quelles démarches puis-je entreprendre ? Merci de votre réponse car je suis complètement larguée.

Par **Camille**, le **12/04/2007** à **21:31**

Bonsoir,

En ce qui concerne l'humidité et le mur pourri, la première chose à connaître, c'est ce qui était écrit dans l'état des lieux à l'entrée. Ensuite, votre propriétaire a parfaitement le droit de prétendre que c'est de votre faute, encore faut-il qu'elle le démontre (ou le montre d'évidence : vous avez obturé les bouches d'aération, vous avez installé une fontaine d'intérieur le long du mur, vous élevez des phoques dans un aquarium posé juste à côté, bref, des éléments concrets. "c'est humide chez et c'est de votre parce que…").
Sinon, direction la DDASS pour leur demander ce qu'ils en pensent. Le mieux est d'abord de s'adresser à votre mairie.
Petit détail : si des travaux de réfection sont faits sur la terrasse au-dessus de votre appartement, comme par hasard, au point de vous empêcher d'y habiter, c'est des travaux d'embellissement ?

Pour le reste, oui, bien sûr, votre propriétaire peut vous "interdire" d'habiter dans votre

appartement si la sécurité et la salubrité n'y sont pas assurés pendant ces travaux. Encore que "interdire" n'est pas le mot. Disons que, dans les conditions indiquées, il en a l'obligation, sinon sa responsabilité pourrait être engagée si jamais il vous arrivait un accident ou que vous portiez plainte pour les nuisances occasionnées. Pareil pour l'entrepreneur qui s'occuperait des travaux.
Je suis simplement surpris que de simples travaux de réfection d'une terrasse (d'étanchéité, par exemple ?) nécessite réellement l'évacuation du locataire du dessous.

Malheureusement, la loi ne prévoit, hélas, pas l'obligation de relogement du locataire. En revanche, bien évidemment, elle prévoit que le propriétaire ne peut, en aucun cas, réclamer les loyers pendant la période correspondante, au jour le jour, et au prorata. C'est-à-dire que si la durée des travaux est de 15 jours pour un mois de 31 jours, le loyer sera réduit à proportion de 15/31, soit donc 0,48387096774193548387096774193548 si ma calculatrice de poche est exacte (résultat arrondi au centime près)…
De mémoire – à vérifier quand même – le propriétaire vous devra aussi (mais peut-être par l'intermédiaire d'un tribunal), le surplus de ce vous aura coûté votre relogement par rapport à ce que l'appartement lui-même vous aurait coûté si vous en aviez conservé la jouissance. Sachant, bien sûr, que le relogement (hôtel, généralement) doit être d'une catégorie sensiblement équivalente à votre appartement (vous comprenez bien que si vous en profitez :wink:

pour vous payer le Cesar Palace à Atlantic City ou le Carlton à Monte-Carlo…) Image not found or type unknown

Par **Lilibeth**, le **12/04/2007** à **23:33**

Merci pour votre réponse

Par **Camille**, le **13/04/2007** à **10:40**

Bonjour,
Après vérification, petit bémol, le seul article trouvé dans le code civil est un peu plus restrictif :
[quote:41275jee]
Article 1724

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 quarante 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.

[/quote:41275jee]

Mais, cet article, à mon humble avis, ne fait pas obstacle à celui-ci :

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

[quote:41275jee]
Article 1382
Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.
[/quote:41275jee]

Il faudrait donc fouiller dans la jurisprudence sur ce sujet.

Bref, filer aux services sociaux de la mairie pour se renseigner est un conseil qui reste valable. Le cas échéant, voir aussi les consultations juridiques gratuites organisées par la mairie, la préfecture ou les maisons de justice.

Par **Lilibeth**, le **15/04/2007** à **11:07**

Merci, je vais voir avec la mairie.

D'après de qui m'a été dit, les travaux dureront l mois mais je ne pourrai pas résider à mon domicile.

Quant à donner congé, encore faut-il que je trouve autre chose ce qui n'est pas évident.

Je crains bien d'être obligée d'aller loger ailleurs le temps des travaux mais compte tenu des relations désagréables que j'aies avec la propriétaire qui est d'une mauvaise foi parfaite, je doute même qu'elle m'accorde le droit de ne pas payer le loyer durant le mois de juillet.... je ne sais pas si je peux le faire de ma propre initiative

Par **mathou**, le **15/04/2007** à **17:51**

Bonjour,

Entièrement d'accord avec Camille.

Concernant l'article 1724 Cciv, il faut le compléter avec l'article 7e) de la loi du 6/07/1989 relative aux baux d'habitation, puisqu'il s'agit ici vraissemblablement de votre résidence principale :

[quote:zq56wgxx]" Le locataire est obligé de ( ... ) laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux "[/quote:zq56wgxx]

Il n'y a même pas de critère d'urgence en matière de baux d'habitation pour justifier les travaux.

Si ces travaux vous empêchent de rentrer dans votre domicile, il y a perte de jouissance d'un

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

mois. Dans ce cas il est possible d'utiliser l'exception d'inexécution, qui consiste à ne pas payer le loyer jusqu'à la fin des troubles, mais la jurisprudence ne retient que l'impossibilité absolue d'habiter dans les lieux ( même les moisissures, des fils qui pendent... ne suffisent pas ). Ici je ne sais pas si ce serait possible puisque les travaux ne sont pas du fait de votre bailleur, aux plus expérimentés de confirmer ou non Image not found or type unknown

Le bailleur a l'obligation de garantir une jouissance paisible des lieux loués :
- garantie du fait personnel ( le bailleur ne peut modifier l'état ou la consistance de la chose ni s'immiscer abusivement dans la vie privée du locataire sous peine de dommages-intérêts ) : ici ce n'est pas le cas

- garantie du fait des tiers : soit contre les troubles de droit ( quand un tiers réclame la propriété du fonds ), soit contre les troubles de fait. L'article 1725 Cciv rappelle que le bailleur ne doit aucune garantie contre les troubles de fait provoqués par des tiers, comme des troubles de voisinage ou des fautes des voisins.

Les recours possibles a priori :
- faire poursuivre le propriétaire de l'appartement du dessus par votre propriétaire en réparation du préjudice causé par son appartement ou les travaux, s'il peut être démontré que l'un ou l'autre ont une cause dans l'humidité de votre logement. Là, votre propriétaire a intérêt à vérifier, parce que son appartement perd de la valeur s'il subit des détériorations, et donc il perd des sous et des éventuels locataires futurs.

- demander à votre propriétaire d'effectuer les réparations des murs sur le fondement de son obligation d'entretien ( article 6 b) et c) de la loi du 6/07/1989 ) et sur le fondement du décret du 26/08/1987 qui énumère limitativement les réparations locatives ( à la charge du locataire ) :

[quote:zq56wgxx]III. - Parties intérieures
a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :
Dégorgement :
Remplacement notamment de joints et de colliers.[/quote:zq56wgxx]

Comme les problèmes de murs n'ont pas l'air de s'y trouver, c'est au bailleur de s'occuper des réparations de cet ordre. Contacter la DASS ( la DSDS maintenant ? ) est une bonne idée, ne serait-ce que pour trouver la cause ou démontrer le degré de salubrité des lieux.

- se fonder sur l'article 7 e) et l'article 1724 Cciv alinéa 2 et 3 qui sont applicables :
[quote:zq56wgxx]Mais, si ces réparations durent plus de quarante 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.[/quote:zq56wgxx]

Mais si les travaux ne durent qu'un mois et pas 40 jours... et même, l'autre solution ( la résiliation par le locataire ) ne vous arrange pas.

Il faudrait voir avec le propriétaire s'il peut vous consentir soit une diminution de loyers au prorata temporis de la perte de jouissance si vous trouvez un logement momentané ailleurs, soit un logement provisoire le temps des travaux. Quitte à faire une belle lettre en recommandé avec accusé de réception, avec les articles du Code civil et les coordonnées du juge de proximité du coin s'il ne veut pas donner un coup de pouce de lui-même. Les enfants sont un argument.

Il faudrait peut-être aussi peser sur le fait qu'un local d'habitation doit être " décent " ( objectif à valeur constitutionnelle et article 6 de la loi de 1989 + décret du 30/01/2001 sur les caractéristiques du logement décent) :
[quote:zq56wgxx]article 6 de la loi : Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.[/quote:zq56wgxx]

[quote:zq56wgxx]article 2 du décret : 3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires [/quote:zq56wgxx]

Avec là encore la menace du référé, le risque étant d'avoir à avancer les fonds en vue d'une éventuelle expertise.

Le mieux est encore de consulter la mairie et / ou une maison de la Justice. En essayant de garder le moral, parce que ce genre de problème n'est pas évident.

Par **Camille**, le **16/04/2007** à **10:48**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Beau résumé !
J'étais parti de l'idée que le propriétaire de l'appartement et celui de la terrasse ne faisaient qu'un. Si celui de la terrasse n'est pas votre propriétaire, ça peut changer la donne. Votre "cible" serait alors, non pas votre propriétaire, mais celui de la terrasse.

Et pour répondre complètement à Lilibeth, non, malheureusement, vous ne pouvez pas, de votre propre initiative, retenir le montant du loyer. Seul un juge peut vous autoriser à le faire, en le faisant consigner sur un compte bloqué, jusqu'à règlement définitif du conflit.

Par **Lilibeth**, le **01/05/2007** à **11:48**

Merci pour toutes ces réponses.

:))

je vais tacher de me débrouiller avec tout ça. Image not found or type unknown

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés