



Travaux pendant le congé pour vente

Par Iris3553

Bonjour,

Pouvez vous me donner une réponse svp

Je suis locataire, mon propriétaire vend l'appartement qui exige les travaux graves. Je suis en congé pour vente jusqu'au mois de décembre 2024. Il y a déjà qn qui va acheter cet appartement. La question est-ce que j'ai le droit de refuser d'effectuer ces travaux au nouveau propriétaire jusqu'à la date de fin du congé pour vente? Car le nouveau propriétaire compte de commencer les travaux rapidement ce qui m'arrange pas du tout en ce moment.

Quelle loi je peux utiliser pour pouvoir refuser ces travaux ? C'est très important pour moi.

Merci pour vos réponses !

Par Isadore

Bonjour,

Sauf si ce sont des travaux urgents, et que votre refus risque d'occasionner des dommages (par exemple un dégâts des eaux), oui vous pouvez refuser.

Sinon le futur acheteur pourra attendre deux ou trois mois de plus, il n'y pas le feu au lac.

Votre droit de préemption n'est même pas fini si vous êtes en location vide.

Quelle loi je peux utiliser pour pouvoir refuser ces travaux ?

Avant d'utiliser une loi, attendez que les choses deviennent officielles.

Pour le moment la vente n'est pas faite, donc vous pouvez envoyer poliment sur les roses l'acheteur putatif qui n'a rien à vous dire.

Ensuite si besoin vous pourrez exiger que la procédure décrite par cet article soit appliquée (notification officielle expliquant la nature et les modalités des travaux) ; tant que la notification n'est pas reçue, pas d'obligation... :

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

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/[/url]

Et enfin, entre le contenu de la notification, la préparation de votre déménagement et la recherche de votre nouveau logement il y aura des tas de bonnes excuses pour ne pas donner suite. Après tout, votre devoir de locataire sera d'être en mesure de libérer les locaux avant la fin du préavis.

Et si vous êtes trop harcelé, voici un article sur l'obligation de vous faire jouir paisiblement des locaux.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459127]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459127[/url]

Vous pouvez aussi faire contrôler la validité du congé par l'ADIL. S'il est invalide vous pourrez tout simplement invoquer votre droit à rester une échéance de plus dans les lieux.

Par Iris3553

Merci beaucoup pour votre réponse!

Juste je ne sais pas si ce sont des travaux urgents car cela dure depuis 2019, ils ont déjà fait une partie des travaux, le faux plafond était enlevé et entre temps il y avait des dégâts des eux du dessus et de chez moi aussi. Mais aujourd'hui il y a pas d'urgence évidente..

En tout cas merci!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Tant que l'acheteur n'a pas signé la vente, il n'a aucun droit de faire des travaux dans votre logement.

Ces travaux qui durent depuis 2019 n'ont aucun caractère d'urgence, sauf s'il y a une injonction ou un arrêté de péril par la mairie ou la préfecture : est-ce le cas ?

Est-ce une location vide ou meublée ? Savez-vous exactement quand commence le préavis ?

A compter du début du préavis, vous pouvez partir sans délai le jour qui vous convient et cesser de payer le loyer.

Mieux : si vous êtes d'accord de partir plus tôt vous pouvez négocier ce départ anticipé en échange d'une indemnisation "motivante"...

Par Iris3553

Non il n'y a rien de la part de la mairie ou préfecture.

C'est à dire que dès que l'acheteur signe les papiers il a tout son droit de faire ces travaux et moi je ne pourrai pas refuser ?

Merci

Par yapasdequoi

Dès que l'acheteur a signé la vente, il doit vous le notifier (= courrier RAR)

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire." (article 3 de la loi 89-462)

De plus s'il veut faire des travaux il doit vous informer précisément (courrier RAR)

"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 ;"(article 7 de la loi 89-462)

Tant que vous n'avez pas reçu ces informations par courrier RAR, vous n'avez rien à faire, et vous pouvez refuser toute intrusion pour des travaux.

Par Iris3553

D'accord merci beaucoup ! Maintenant c'est clair pour moi.

Par yapasdequoi

Avec plaisir. Bonne soirée.

Par Gilounice

Bonjour à tous, j'ai lu quelque part qu'il existe une jurisprudence pour des travaux à faire avant signature de l'acte authentique : la Cour de Cassation aurait considéré que la signature d'un compromis de vente vaut vente. Et que donc les travaux sont possibles, aux risques et périls de l'acquéreur (par exemple s'il n'obtient pas son prêt bancaire le montant des travaux déjà effectués ne saurait être remboursé par le vendeur). A mon avis c'est le refus de préemption

de la part du locataire qui fait démarrer les travaux (en respectant les règles pour éviter toute gêne du locataire), travaux en milieu occupé. Sauf erreur de ma part.

Toutefois il est fortement déconseillé de faire des travaux avant d'être propriétaire par acte authentique. (en cas de dommages dûs aux travaux, aucune assurance ne couvre. Ni celle du vendeur, ni celle de l'acquéreur puisqu'il n'est pas en mesure d'assurer son bien).

Par yapasdequoi

Le temps qu'il saisisse la justice pour avoir accès à votre logement en vue d'anticiper ses travaux ... Vous serez parti depuis belle lurette.

Parfois la lenteur de la justice a du bon.