



## Article 7c de la loi de 1989 en cas de travaux

-----  
Par titus42

Bonjour,

J'aimerais vos avis sur deux questions concernant le problème qui suit - mon opinion est plus ou moins faite, mais j'aimerais quand même voir si je fais bonne route.

Un bailleur loue un appartement en copropriété en location vide. L'appartement dispose d'un balcon, mentionné au bail comme faisant partie de lieux loués et laissés en jouissance. La copropriété décide, régulièrement, des travaux de ravalement de façade. Le bailleur, qui ne peut s'opposer à leur exécution (article 9 II de la loi de 1965), en avise le locataire.

Le contrat de ravalement prévoit la mise sous housse de protection plastique des stores bannes extérieurs, qui sont privatifs selon le règlement de copropriété, par l'entreprise de BTP avec laquelle le ravalement est conclu, le temps des travaux. L'appartement en possède un, qui est électrifié.

L'entreprise de BTP érige des échafaudages, qui permettent l'accès aux balcons. Lorsqu'elle retire les protections et les échafaudages, le locataire constate que le store banne n'est plus dans son état normal car déséquilibré, et en alerte le bailleur, en même temps que l'entreprise de BTP. Cette dernière nie être à l'origine du désordre, faisant valoir la présence de plis sur la toile, qui ne peuvent avoir été créés par elle, mais qui résulteraient selon elle d'une descente malencontreuse par le locataire alors que le store était sous protection.

L'état des lieux de sortie du locataire confirme que le store est dégradé, et val plus loin : le moteur présente un fonctionnement anormalement lent, et des ratés (interruption temporaire du moteur, donc descente prématurée de la course).

Mes questions :

1) Selon l'article 7c) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé "De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement "

Cet article est-il applicable au présent cas d'espèce ? Plus précisément, peut-on considérer que le locataire a perdu la jouissance exclusive du balcon le temps des travaux du fait que d'autres personnes y avaient accès, et qu'il n'a plus à répondre des dégradations qui y ont été relevées, puisque le 7c devient inapplicable ?

2) L'un des responsables est forcément soit le locataire, soit l'entreprise de BTP (pour des raisons techniques que je veux bien vous expliquer, mais qui risquent de prendre un moment). A supposer que la réponse à ma première question soit que le 7c ne peut pas être retenu, et que le bailleur ne peut déterminer avec certitude lequel de l'entreprise de BTP ou du locataire est responsable des dégâts, peut-on dire qu'il n'a aucun recours, et qu'il doit se résoudre à remettre en état cet équipement à ses frais ?

Je vais soumettre prochainement ces deux questions à un avocat que je considère comme fiable, mais j'aimerais quand même connaître vos réponses, surtout concernant la première.

Merci d'avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

L'article 7c est d'ordre public et applicable.

La charge de la preuve incombe au locataire.

C'est lui qui doit financer une expertise pour déterminer la cause de la dégradation.

Si c'est un mauvais usage, il est redevable de la réparation.

-----  
Par titus42

Bonjour Yapadequoi,

Donc, pour vous il n'y a pas perte de jouissance exclusive, même temporaire ?

La jouissance exclusive entraîne logiquement l'accès exclusif. Or l'accès au balcon n'était pas exclusif durant les travaux. Donc la jouissance n'était pas exclusive.

-----  
Par yapasdequoi

Non ce n'est pas un argument.

Il aurait été utile de faire un constat contradictoire de l'état du store avec l'entreprise avant/après les travaux. Comme vous ne l'avez pas fait, le doute profite à l'entreprise et donc aussi au bailleur.

-----  
Par titus42

Bonjour,

Désolé de vous solliciter à nouveau, mais il y a du nouveau dans mon affaire, et des éléments que j'ai encore peine à croire.

Mon assurance protection juridique a engagé une expertise au contradictoire de moi et de mon locataire, mais pas de l'entreprise de BTP. Celle de mon locataire en a fait autant.

Les deux rapports établissent l'un et l'autre l'incapacité des experts à prouver la responsabilité de mon locataire sortant. Le premier indique:

- "L'impact du bâchage effectué par la société ..... dans la survenance du désordre n'est pas écarté pour l'heure" -> il n'est pas écarté, mais il n'est pas retenu non plus

- "La responsabilité de M. .... ne nous paraît pas engagée" -> elle ne \*paraît\* pas engagée, mais il n'est pas exclu qu'elle puisse l'être

Et le second :

- "Le désordre observé semble lié aux travaux de ravalement et nous paraît compatible avec une mauvaise manipulation, un bâchage inadapté ou un effort mécanique exercé sur le store pendant les travaux." -> ça semble, mais ça n'est pas sûr

- "il apparaît difficile de prouver une responsabilité du locataire dans les désordres causés au store banne." -> c'est difficile, mais pas impossible

L'un comme l'autre sont techniquement absolument \*vides\* : il n'y a aucune explication de ce qui a pu causer les dégâts, aucun rapport de cause à effet, rien de rien, c'est l'inanité absolue.

Je peux donc les résumer ainsi: ils faillent à démontrer la responsabilité de mon locataire sortant dans le sinistre, autrement dit, les experts disent n'avoir rien vu de compromettant à son encontre le jour de l'expertise. Mais ils ne démontrent pas qu'il est impossible qu'il ait fait ces dégâts. Donc, ils ne démontrent rien.

C'est donc une tentative de preuve négative qui a échoué.

Or, l'article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 dispose que locataire est obligé "De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;".

Et il s'agit d'une preuve positive, qui est à la charge du locataire, pas du bailleur : ce n'est pas à moi à démontrer qu'il est fautif, mais à lui à démontrer que c'est soit ma faute, soit la faute de l'entreprise de BTP, soit la faute à pas de chance. Et rien de tout cela n'est fait.

Ma protection juridique m'oppose les articles 1732 et 1358 du code civil pour agir contre mon locataire, arguant de plus qu'avec ces deux rapports, la charge de la preuve s'inverserait désormais.

S'agissant du 1358, je veux bien admettre qu'une preuve négative soit admissible, mais si elle est incomplète, alors elle

n'est pas valable. Et il est impossible de démontrer la complétude de la preuve négative dans ce cas, puisqu'il faudrait démontrer que mon locataire n'a pas pu commettre les dégâts durant plus de deux ans. De plus, les rapports écartent une thèse parfaitement crédible de l'entreprise de BTP, selon laquelle mon locataire a pu actionner le store alors qu'il était sous protection, et créer une partie des dégâts que je lui reproche. Et ce fait est invérifiable, la preuve contraire n'en étant pas rapportée et ne pouvant pas l'être. C'est une explication possible parmi tant d'autres.

J'ai donc deux questions:

- 1) L'article 7 c) de la loi de 1989 oblige t'il à mon locataire à fournir une preuve positive, autrement dit soit la preuve de ma faute, soit celle de l'entreprise de BTP, soit celle de la force majeure ?
- 2) Deux rapports d'experts tentant d'établir la preuve négative de la responsabilité de mon locataire, mais ne l'établissant pas faute que la preuve soit complète, inversent t'ils légalement la charge de la preuve ?

Merci à nouveau pour vos explications. Je vais consulter un avocat sur ce dossier, mais j'aimerais connaître vos avis auparavant.

-----  
Par yapasdequoi

Que l'entreprise ne soit pas impliquée me semble normal puisque le litige est entre le locataire et le bailleur. ensuite ce serait au bailleur de se retourner contre l'entreprise. Le locataire n'a aucun lien contractuel avec cette entreprise.

Aucun expert n'a explicitement donné l'origine de la dégradation. Je ne vois pas en quoi ceci inverserait la charge de la preuve. Pour moi rien n'est prouvé et donc le locataire reste responsable.

Mais je m'avance sans certitude. Vous verrez avec votre avocat.

-----  
Par titus42

Merci pour votre réponse.

Mais même si l'entreprise n'a de lien contractuel ni avec mon locataire, ni avec moi (je ne suis que copropriétaire, je ne suis pas le syndicat), vous ne trouvez pas un peu gros qu'elle n'ait pas été convoquée, et qu'on puisse écrire que les dégâts sont "compatibles avec une mauvaise manipulation, un bâchage inadapté ou un effort mécanique exercé sur le store pendant les travaux.", sans que ce soit à son contradictoire ?

En fait, c'est un pas en avant vers une preuve positive, mais on se garde bien de recevoir une piste contraire qu'il faudrait invalider pour une preuve négative. C'est un peu facile d'éliminer les arguments qu'on n'a pas envie d'entendre.

-----  
Par yapasdequoi

Si vous voulez contester l'expertise, prenez un nouvel expert.  
Mais puisque vous êtes le bailleur, mettez les dégradations à la charge du locataire et laissez lui le choix de poursuivre la procédure ou pas (à ses frais).