



Désaccord lors de travaux avec relogement

Par Fredounet

Bonjour,

Mon appartement doit faire l'objet de travaux importants, à savoir le remplacement de certaines planches et poutres du plancher (donc sous le revêtement de sol) de ma salle de bains et certaines pièces voisines (couloir, cuisine, séjour), abimées à cause de l'humidité. Les travaux sont censés durer 3 mois pendant lesquels mon bailleur me propose de me reloger à ses frais en appart'hotel. Or, depuis le printemps, je suis en désaccord avec lui, non pas sur les travaux, mais sur les conditions de relogement et d'accès à mon appartement pendant ceux-ci ?

1) Sur l'accès : le bailleur veut changer la serrure de la porte d'entrée par une serrure passe-partout (qui rendrait mon appartement plus vulnérable aux intrusions), et de la sorte m'interdire de pénétrer chez moi pendant les travaux, hormis une heure par semaine, en prévenant les ouvriers 48 heures à l'avance. A t'il le droit de m'interdire de pénétrer chez moi pendant les travaux sous prétexte que ça serait dangereux ? J'ai demandé 5 à 10 minutes par jour au lieu de l'heure par semaine, qui m'ont été refusées.

2) Sur le relogement : étant auto-entrepreneur, avec du matériel et des biens à emporter pour mon activité, j'ai demandé à être relogé dans un 2 pièces (comme actuellement) et non dans un studio comme proposé. Ce qui m'a aussi été refusé, alors que le contrat à signer qu'il m'avait envoyé stipulait qu'il devait me reloger selon MES besoins. Existe-t'il une obligation de relogement, peut-être pas dans un nombre de pièces équivalent, mais au moins une superficie équivalente, à savoir 36 m² ?

Le bailleur ne correspond avec moi désormais que par l'intermédiaire de son avocate, qui m'a adressé à deux reprises (juillet et décembre) un courrier me menaçant de demander mon expulsion en référé, si les travaux ne démarraient pas rapidement. Or, je suppose que, vu la trêve hivernale et les délais, celle-ci ne pourrait avoir lieu qu'à partir d'avril, et donc peu compatible avec les travaux rapides demandés.

Merci d'avance pour vos renseignements.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vu l'ampleur des travaux, le chantier est très certainement dangereux. L'accès devrait vous être interdit totalement jusqu'à la fin. A vous d'emporter ce dont vous avez besoin.

Le bailleur n'a aucune obligation de vous reloger.

Si c'est un bailleur social, il peut vous proposer un relogement compatible avec les "besoins de la famille", un studio doit suffire si vous vivez seul.

Votre matériel devrait pouvoir être stocké dans une cave, pas besoin d'une pièce de plus pour du matériel.

Avez-vous consulté votre ADIL ?

cf code civil :

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 Isadore

Bonjour,

La trêve hivernale ne joue pas quand un relogement permettant de couvrir les besoins de l'occupant en matière de logement est proposé.

Or, je suppose que, vu la trêve hivernale et les délais, celle-ci ne pourrait avoir lieu qu'à partir d'avril, et donc peu compatible avec les travaux rapides demandés.

Impossible à dire sans connaître le contexte des travaux et le danger. S'il y a un arrêté de péril avec interdiction d'habiter, trêve hivernale ou non, l'expulsion peut être très rapide.

Notez que l'accès à votre logement pourrait être purement et simplement interdit pendant les travaux.

Si vous ne voulez pas accepter la proposition de votre bailleur, je vous conseille de consulter très vite un avocat... et de lire l'éventuel arrêté de péril. Vous pourriez parfaitement être en situation illégale en restant chez vous ou en y pénétrant. Mais surtout vous pourriez être en danger. Et si c'est le cas, vous pourriez très bien être expulsé du jour au lendemain, le respect du domicile ne tient plus quand des vies humaines sont en jeu.

Par Fredounet

Bonjour Isadore. Non, il n'y a pas d'arrêté de péril.

Concernant l'expulsion, l'avocate m'a menacé de la demander une première fois fin juillet. Pourquoi ne l'a-t-elle pas fait depuis ? Aurait-elle des doutes pour l'obtenir ?

Par Fredounet

Bonjour yapasdequoi. L'essentiel de mes biens sera dans ma chambre fermée à clé (mais pas difficile à forcer par un spécialiste, surtout dans un logement vacant avec personne pour le déranger). Mais ne pouvant tout y mettre, certains resteront dans le séjour (meuble de cuisine, réfrigérateur, machine à laver, canapé), accessible aux ouvriers, car certaines poutres du plancher en commun avec la cuisine et la salle de bains. Même si j'emporte avec moi tout ce dont j'ai besoin, je peux avoir besoin en urgence d'un objet oublié. Et par ailleurs, je veux pouvoir vérifier régulièrement que mon appartement n'a pas fait l'objet de sinistres comme un dégât des eaux (par la machine à laver du voisin du dessus, comme récemment), de dégradations et de vols, par des éléments extérieurs ou même les ouvriers. J'ai contacté mon assurance pour savoir ce que la pose d'une serrure passe-partout implique au niveau de la garantie de mes biens, car quiconque aurait ce passe-partout pourrait pénétrer chez moi sans effraction. J'attends une réponse.

Oui, le bailleur m'a rappelé l'article 1724, mais les inconvénients à accepter ne sont-elles pas celles dans l'appartement à réparer, ou suis-je également censée accepter des inconvénients dans celui où je serais relogé ?

Non, je n'ai pas encore contacté l'ADIL

Par isernon

bonjour,

je comprends que votre logement prévu pour votre habitation est également le siège de votre entreprise et que vous y logez du matériel et que pour cette raison, vous voulez un logement plus grand.

êtes-vous certain que vouloir un logement plus grand pour y stocker votre matériel professionnel soit juridiquement recevable puisque vous louez un logement d'habitation ?

salutations

Par Isadore

Concernant l'expulsion, l'avocate m'a menacé de la demander une première fois fin juillet. Pourquoi ne l'a-t-elle pas fait depuis ?

On ne peut pas vous dire... Votre bailleur a peut-être préféré une démarche amiable, ou rechigné face au coût, ou peut-être qu'il a encore la possibilité d'éviter un arrêté de péril (qui n'est pas sans contrainte pour lui). La pire hypothèse est que la situation se soit aggravée depuis juillet.

Il est impossible de vous dire à quel point les menaces de l'avocate sont sérieuses. Cela dépend de la gravité du danger qui pèse sur les occupants de l'immeuble.

Par ailleurs, même si une expulsion n'est pas possible, vous pourriez plus simplement être condamné à laisser accès au logement sous astreinte financière, ou encore à dédommager le bailleur pour d'éventuels surcoûts liés à votre opposition.

Et par ailleurs, je veux pouvoir vérifier régulièrement que mon appartement n'a pas fait l'objet de sinistres comme un dégât des eaux

En ce sens, la proposition de vous laisser accès au logement une fois par semaine suffit.

Même si j'emporte avec moi tout ce dont j'ai besoin, je peux avoir besoin en urgence d'un objet oublié.

Il faut exiger de votre bailleur la location d'un local sécurisé pour ranger vos meubles, en cas de travaux sous le plancher les meubles devront probablement être déplacés. Ou alors vous pouvez négocier un inventaire de votre mobilier à ses frais réalisé par un commissaire de justice, assorti d'un engagement de remplacement à l'identique.

Je maintiens mon conseil : si vous comptez jouer la montre, faites-le à armes égales et voyez un avocat.

Par Fredounet

Bonjour Isernon.

Je vends plusieurs centaines de biens culturels sur internet, qui sont stockés dans actuellement dans ma chambre, donc en dehors de mon espace de vie. 2 solutions :

1) Ils y restent, donc je dois pouvoir rentrer régulièrement dans l'appartement pour récupérer chaque bien vendu, et donc un studio serait suffisant comme relogement.

2) Je les emporte avec moi, et donc risque de me retrouver à l'étroit dans un studio, avec en plus des meubles et du matériel audio-vidéo emportés, sans compter mon piano numérique (je ne peux pas rester 3 mois sans jouer) , et tout ça avec un lit au milieu de la pièce.

Concernant le côté juridique, je me sers juste de la phrase de mon bailleur qui dit "relogement selon MES besoins". Or, il me semble que c'est moi qui fixe mes besoins et non lui.

Par yapasdequoi

Le code civil ne prévoit pas de vous reloger, les inconvénients

C'est donc à vous de gérer la situation, quitte à déménager vos affaires personnelles dans le nouveau logement ou dans un box sécurisé. Vous ne devez pas "y oublier un truc". L'accès aux box sécurisés est en général 24/7 et assurés. C'est un peu mieux, non ?

Le logement que vous quittez sera assuré pour les sinistres (dégât des eaux, incendie, etc) par l'assurance de l'entreprise et la PNO de bailleur.

Vos biens laissés sur place seront assurés si vous avez les moyens de payer 2 assurances. Le mieux est probablement de les stocker ailleurs en attendant la fin des travaux et de demander au bailleur de vous indemniser pour le stockage.

Par yapasdequoi

Après lecture de votre dernier message : vous avez donc une activité professionnelle dans ce logement : le bailleur a-t-il donné son accord ?

L'utilisation de votre chambre comme entrepôt ne fait pas partie des "besoins de logement".

Ne laissez pas votre stock dans ces conditions, il y a toutes les chances en effet qu'il soit endommagé/volé/ou pire donne la bonne excuse au bailleur de résilier le bail pour fausse déclaration.

Louez ailleurs un local pour votre activité.

Par Fredounet

Isadore,

J'ai oublié de préciser que j'habite au 1er et que le logement du RDC est vacant depuis avril 2022 suite au décès du vieux monsieur qui y habitait. Et dans ce logement, les ouvriers ont déjà cassé (en février !) le faux plafond pour accéder par dessous aux poutres de mon plancher ainsi que casser les cloisons sous les poutres, soit une zone à réparer correspondant à peu près à la moitié de mon appartement (sdb, couloir, cuisine, moitié du séjour). Mes biens étant stockés dans la chambre et l'autre moitié du séjour il n'y aura aucun meubles sur les zones de plancher à réparer.

Par Fredounet

yapasdequoi, j'ai l'autorisation de mon bailleur d'exercer une activité professionnelle chez moi. Et on ne peut vraiment parler d'"entrepot" dans la chambre, car ce que je vends fait partie de mes biens personnels, stockés dans l'équivalent

d'une petite bibliothèque d'environ 1,5 m de large sur 2 m de haut.

Mais, il restera quand même pendant mon départ, plusieurs centaines de biens culturels (livres, CD, DVD, ceux que je ne vends pas) dans la chambre, ainsi que divers instruments de musique, armoire, lit, meubles avec papiers personnels, etc..

Par yapasdequoi

Si la proposition de relogement du bailleur ne vous convient pas, vous pouvez résilier le bail sans délai et trouver un autre logement.

Vos arguments semblent à géométrie variable, tantôt c'est très volumineux (et nécessite une pièce de plus) tantôt très réduit, je ne prendrais pas parti.

Si ces biens ont une certaine valeur et nécessitent un accès à tout moment, il n'est pas raisonnable de les laisser dans le logement en travaux.

Soit vous acceptez de vous serrer dans le studio, soit vous louez un box ou un local à proximité, soit vous résiliez tout et choisissez vous mêmes un nouveau logement.

Mais vous ne pouvez pas obliger le bailleur à passer par toutes vos contraintes ni retarder trop ses travaux sous peine (peut-être) d'expulsion, mais surtout de dommages et intérêts assorti d'astreinte.

Prenez un avocat si vous voulez rester sur vos positions (fragiles).

Par Isadore

Juridiquement, si vous avez conclu un bail d'habitation, vous ne pouvez exiger un relogement qui permette l'exercice d'une activité professionnelle.

Votre bailleur n'est même pas obligé de vous reloger.

De votre côté, en l'absence d'arrêté de péril, vous pourrez accéder librement à votre bien pendant toute la durée du chantier. Vous avez même le droit de continuer à y habiter. Mais évidemment, en cas d'accident lié à votre présence votre responsabilité pourrait être engagée.

En l'état actuel des choses, vous n'êtes pas expulsable, puisque le bail court toujours et qu'il n'y a pas d'arrêté de péril. Je ne sais pas si l'avocate fait des menaces en l'air au risque de passer pour une cruche ou si elle a sous le coude de quoi changer la situation.

En revanche il n'est pas douteux que les travaux sont nécessaires. La loi vous fait donc obligation de laisser le bailleur y procéder. Selon l'article 1724 cité par Yapasdequoi, si les travaux durent plus de 21 jours vous avez droit à une remise de loyer, et vous avez le droit de résilier le bail sans préavis si le logement devient inhabitable.

Si le logement est inhabitable (indécent), vous pourrez aussi obtenir la suspension du loyer pendant la durée des travaux.

Il faut bien comprendre qu'en vous proposant un relogement votre bailleur va au-delà de ses obligations et que de votre côté vous n'avez pas le droit de vous opposer aux travaux, même si ça vous cause des désagréments. Et comme vous êtes solvable, le principal risque est pour le moment financier.

Il vous faut donc soit un avocat, soit négocier avec votre bailleur une mesure pour mettre vos biens à l'abri. C'est défendable car ça lui causera moins de tracas et de frais qu'une procédure judiciaire. Il doit aussi y avoir moyen de s'entendre pour l'accès au bien, en rappelant que ça reste votre domicile.

Par Fredounet

Isadore. Je ne suis jamais opposé aux travaux, puisque j'ai tout préparé (stockage dans la chambre, enlevé les lames en PVC que j'avais posées à mes frais, et visité un studio de relogement). Je m'inquiète juste pour la sécurité et l'accès à mes biens pendant les travaux, et mon confort dans le relogement.

Par ailleurs, dans mon dernier échange avec le bailleur, j'ai cité ce que m'avait dit une conseillère juridique de mon assureur, à savoir que l'interdiction de pénétrer dans le logement ne peut l'être que suite à un arrêté préfectoral. L'avocate m'a répondu (après 4 mois de recherches !) que non : "La jurisprudence retient que le juge judiciaire peut reconnaître le caractère dangereux ou inhabitable d'un logement sans arrêté préfectoral d'insalubrité, en se fondant sur les éléments de faits et les désordres constatés (voir en ce sens : Cass. civ. 3. 07-10-2014). S'il s'agit bien de cet article, je ne vois pas la phrase qui parle d'interdiction d'y pénétrer :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029567865]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029567865[/url]. J'aimerais écrire (par email) à l'avocate pour lui demander des explications complémentaires sur ce texte et certains passages de son courrier en général. Ai-je droit de la contacter directement ou est-ce à un avocat me représentant de le faire ? Je précise que, contrairement à ses collègues du cabinet, elle n'est pas spécialiste en droit immobilier, mais en Droit des successions (partage amiable et judiciaire), Droit pénal et Droit de la responsabilité civile.

Par Isadore

La jurisprudence retient que le juge judiciaire peut reconnaître le caractère dangereux ou inhabitable d'un logement sans arrêté préfectoral d'insalubrité, en se fondant sur les éléments de faits et les désordres constatés. Oui, bon, mais cela n'est pas en faveur de son client. Juridiquement seul un arrêté de péril peut empêcher le locataire d'accéder à son logement pendant un chantier. Evidemment l'absence d'arrêté de péril ne signifie pas que le logement n'est pas dangereux et que l'on puisse y loger sans risque. Et l'absence d'arrêté de péril ne signifie pas que le bailleur ne puisse pas être condamné si le logement n'est pas décent. Bref, elle vous balade.

Je ne suis jamais opposé aux travaux, puisque j'ai tout préparé (stockage dans la chambre, enlevé les lames en PVC que j'avais posées à mes frais, et visité un studio de relogement).

Ce qui compte, c'est que vous laissiez les ouvriers accéder au chantier. Si vous refusez l'accès à votre logement, ça s'appelle faire obstacle aux travaux.

Ai-je droit de la contacter directement ou est-ce à un avocat me représentant de le faire ?

Vous pouvez la contacter directement, mais elle bosse pour votre bailleur : son travail consiste à défendre les intérêts de son client. Elle vous fera les réponses qui l'arrangent lui, elle est payée pour cela. Déjà qu'elle vous balade avec ses histoires d'expulsion...

Je ne vois donc pas trop l'intérêt de cette démarche. Ne perdez pas votre temps avec ça.

Ce n'est pas votre intérêt que ça aille au judiciaire, car légalement vous avez moins de droits que ce que vous propose le propriétaire. Cela veut dire que vous pourriez vous retrouver obligé de laisser faire les travaux simplement en échange d'une suspension du loyer (ou d'une réduction), le relogement et la sécurité de vos biens étant à votre charge.

Pour faire simple, juridiquement :

- le bailleur doit vous laisser l'accès libre à votre domicile
- vous devez laisser les ouvriers accéder au logement pendant la durée du chantier
- il n'a pas l'obligation d'assurer la sécurité de vos biens dans votre domicile, c'est chez vous, c'est à vous de surveiller vos affaires
- il n'a aucune obligation de vous reloger, le relogement c'est votre problème
- vous aurez droit à une réduction de loyer si les travaux durent plus de 21 jours ; si le logement devient indécemment, vous pourrez saisir la justice pour obtenir une suspension ou une réduction du loyer même si les travaux durent moins de 21 jours.

Je vous conseille de vous concentrer sur le stockage sécurisé de vos biens, éventuellement dans des conditions vous permettant d'y avoir accès. Il y a des solutions : box de stockage, les laisser dans le logement après un inventaire, trouver vous-même un nouveau logement plus adapté et proposer à votre bailleur d'en assumer les frais...

Par Fredounet

Isadore. Merci pour ces explications. En fait, je voulais écrire à l'avocate, histoire de montrer que j'ai repris contact avec le bailleur dans les 8 jours demandés sur la mise en demeure (courrier recommandé réceptionné le 9, donc 8 jours ouvrables serait dernier délai le jeudi 18), même si je ne pense pas qu'elle saisira le tribunal dès vendredi (mêmes menaces en juillet et toujours rien).

Je n'empêche pas les ouvriers de venir chez moi, puisqu'aucun ne s'est encore présenté, ils attendent que je parte pour commencer les travaux.

Concernant mes biens, j'ai demandé de les stocker dans la cave, je n'ai obtenu aucune réponse à ce sujet. Il est vrai que la cave est fermée depuis des années pour cause de vétusté et encore une fois d'éventuels "dangers" (sans arrêté de péril non plus, il me semble).

Par yapasdequoi

Ecrire à l'avocate peut être la possibilité pour une dernière négociation :

Vous acceptez de déménager dans le studio sous 48h en échange d'un accès immédiat et permanent à la cave pour y stocker vos biens précieux et que vous pourrez y retourner à tout moment pendant le temps des travaux.

Mais vérifiez d'abord que cette cave est convenable pour y stocker vos biens ! Si elle est humide et pleine de moisissures, vous n'aurez rien gagné !

Par Urbicande75

Bonjour,

Concernant le relogement, la loi ne chiffre pas l'indemnité mais on peut imaginer que c'est environ le loyer... à part vérifier que l'appartement hotel "coute" à peu près comme votre loyer (et surface logiquement plus petite car généralement plus cher), vous n'allez pas pouvoir faire beaucoup mieux sauf à trouver et proposer vous même un logement au même tarif qui vous convient (et dans ce cas, autant rompre le bail)

Pour vos affaires, faites faire un inventaire et état des meubles par huissier. Ça coûte, mais ce sera indiscutable. Mais si vous faites cela, il vaut mieux ne pas accéder du tout.

Par Fredounet

yapadequoi, la cave est une seule pièce avec un toit en tunnel sous la surface de l'immeuble (soit environ 30 m sur 5 m). Donc sans doute dans le froid et l'humidité, pas le meilleur pour des livres et des meubles en bois.

Bonsoir Urbicande75.

Oh, non le relogement en appart'hotel coûtera au bailleur bien plus que des loyers : environ 1500 ? par mois pour le studio et 3500 ? pour le 2 pièces, loin des 500 ? de loyer qu'il touche (dont 200 ? payés par moi du fait de l'allocation logement).

Par yapasdequoi

Alors pourquoi voulez vous avoir accès à cette cave ? C'est inutile dans un tel état.
Vos demandes doivent être cohérentes si vous voulez négocier sérieusement.
Pour le moment vos revendications ne le sont pas et vous n'êtes pas en position de force.

Par Fredounet

Mon immeuble (appartements et parties communes) doit faire l'objet d'une réhabilitation totale (indépendamment de mes propres travaux). Donc j'avais demandé le stockage dans la cave, après réhabilitation de celle-ci. Mais rien n'a été fait.

Par yapasdequoi

C'est incompréhensible. Vous réclamez l'accès à une cave qui ne convient pas à ce que vous voulez y stocker.
En plus si une seule cave dans l'immeuble, ce sera compliqué de vous en donner un usage privé.
Vous jouez à quoi ?