



Logement inhabitable <21j et réduction loyer

Par CasquetteViolette

Bonjour,

Je vous écris afin de connaître mes droits en tant que locataire dans la situation que je vis actuellement.

Nous sommes deux colocataires habitant un appartement d'environ 60m² à Paris. Notre propriétaire a lourdement insisté pour effectuer des travaux d'amélioration énergétique malgré notre présence dans le logement, ce que nous avons accepté, pensant pouvoir tout de même y dormir pendant les travaux, qui devaient durer deux semaines. Nous n'avions pas d'information sur l'ampleur des travaux.

Cependant, le chantier a débuté ce lundi et le chef de travaux nous a informé qu'il serait impossible d'y dormir pendant cette période, ce que nous n'avions pas anticipé et que nous avons appris le jour J. Nous avons aussi appris qu'ils dureraient 2 à 3 semaines.

Nous avons fait comprendre (oralement) au propriétaire que nous souhaitons une réduction de loyer pendant cette période puisque nous ne pourrions pas dormir dans notre appartement, ce qu'il a refusé. Aucun arrangement n'a été proposé.

Notre question est la suivante : le propriétaire a-t-il le droit de refuser cette demande alors même que nous ne pouvons pas y dormir ? (Seules la cuisine et la salle de bain ne sont pas en travaux. Nous n'avons même pas accès à nos affaires car les armoires sont protégées / recouvertes.) Nous avons vu sur internet qu'une réduction de loyer doit être accordée lorsque les travaux durent plus de 21 jours, ce qui ne sera peut être pas le cas ici. Mais aucun article ne précise ce qui doit être fait lorsque les locataires se retrouvent sans possibilité d'y dormir pendant plusieurs jours.

Nous avons préparé une lettre que nous comptons envoyer en recommandé pour garder une trace écrite de demande de réduction de loyer. Je précise également que le propriétaire communique avec nous par mail ou téléphone, mais qu'il n'a jamais envoyé de recommandé.

Je vous remercie par avance si vous pouvez répondre à mes questions, ce qui m'aidera à savoir quelles démarches effectuer par la suite.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Lire cette page :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>]<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>
[/url]

Le bailleur devait vous prévenir et vous donner toutes les informations vous permettant de prendre vos dispositions.

Vous pouvez résilier le bail sans préavis :

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 yapasdequoi

Question :

Vous avez un bail chacun par chambre ou bien un bail global pour l'ensemble du logement ?

Par CasquetteViolette

Merci beaucoup !

Nous avons un bail commun pour l'ensemble de l'appartement.

Par yapasdequoi

Vous pouviez donc changer vos serrures et interdire l'accès sans avoir reçu les notifications préalables conformes à la loi.

Maintenant que les travaux ont commencé, vous pouvez faire constater par huissier les nuisances et l'inhabitabilité. Mais ces frais risquent de dépasser l'indemnisation souhaitée.

Par CasquetteViolette

Merci beaucoup pour ces informations très utiles, et pour ce que vous faites sur ce forum.

Par yapasdequoi

De plus il est possible que les travaux durent plus longtemps que prévu (c'est fréquent) et dès 21 jours vous avez droit à une indemnisation.

Par contre pour l'obtenir, il faudra probablement saisir le tribunal.

D'autre part, attendez vous à une augmentation du loyer sur la base de l'amélioration apportée.
Ou alors c'était un DPE G?

Par CasquetteViolette

C'était un DPE G, mais le proprio nous a dit que s'il insistait tant pour faire les travaux avant notre départ du logement (indéterminé), c'est car il était très embêté de ne plus pouvoir nous augmenter le loyer. Donc oui, ça nous pend au nez mais l'augmentation sera soumise à l'IRL, j'imagine ? Ou non car cela fait suite aux travaux ? Nous partirons s'il le faut mais c'est vraiment la situation actuelle (double loyer) qui nous contrarie.

Après, l'isolation se fait par l'intérieur : perte de 8 à 15cm sur tous les murs donnant sur l'extérieur (un grand mur dans chaque pièce). J'imagine que cela va faire diminuer la surface habitable, mais pas certaine qu'il fasse recalculer la surface du logement avant de nous l'augmenter. Ce qui m'amène une autre question : devra-t-il réévaluer la surface du logement avant d'augmenter le loyer, ou rien à voir ?

Par yapasdequoi

Tout est possible.

Le bailleur peut se contenter d'éviter l'interdiction de renouveler le bail à partir de janvier 2025, ou bien de l'augmentation selon l'IRL, ou encore d'une augmentation selon l'article 17-2 avec référence aux loyers de logements similaires....

Donc l'avenir vous le dira. Inutile de vous inquiéter avant.