



Travaux d'un mois dans mon appartement

Par **aShtk**, le **19/08/2010** à **13:15**

Bonjour à tous,

Je viens vers vous car je suis dans une situation un peu bizarre.

Je loue un studio sur Paris depuis peu, et le propriétaire a décidé de rénover entièrement l'appartement.

Les travaux sont bientôt finis (d'ici la semaine prochaine) et auront duré un mois, période pendant laquelle j'ai du habiter chez mon frère car l'appartement était inhabitable.

Le propriétaire, avant de faire les travaux, m'a demandé si cela ne me dérangeait pas d'aller habiter ailleurs, sachant que je paierais quand même le loyer pendant la période des travaux. Il m'a clairement indiqué que si cela ne me convenait pas il ne ferait pas les travaux (qui ne sont pas obligatoires, en revanche ils rendent l'appartement nettement plus agréable à vivre : nouvelle cuisine, beaucoup plus lumineux, beaucoup plus confortable, etc).

Je lui ai donné mon accord.

Cependant, on me dit que je n'ai pas à payer le mois de loyer où je n'ai pas profité de l'appartement.

Je ne sais pas trop qui croire, étant donné que j'ai donné mon accord (oralement) et que je ne veux pas me mettre à dos le propriétaire avec qui je m'entends très bien.

Merci pour votre aide!

Bruno

Par **mimi493**, le **19/08/2010 à 15:21**

Vous n'avez pas à payer le loyer si

- vous en aviez convenu ainsi, par écrit, avec le bailleur
- le logement était devenu inhabitable et vous avez été vivre ailleurs

Mais ici, vous avez accepté les travaux, accepté de laisser le champ libre (il ne vous a pas contraint), il est donc devenu inhabitable de votre propre fait, à mon avis (le bailleur pourra prouver l'accord verbal, puisque vous avez laissé entrer les ouvriers, que vous êtes parti vivre ailleurs)

De plus, même si vous contestez ça, ne faites pas l'erreur de ne pas payer votre loyer, car là, il engagerait une procédure judiciaire pour résilier le bail et si le juge constate que vous n'aviez aucun droit de ne pas payer le loyer, il ne vous sera pas possible de dire "ok, alors je le paies", le bail sera résilié.

Si vous voulez contester, vous devez payer votre loyer, et aller en justice pour en demander le remboursement, ce qui ne correspond pas à la volonté "de ne pas se mettre le bailleur à dos".

Par contre, faites attention : un bailleur faisant de gros travaux, n'hésite, souvent, pas ensuite à prétendre que les travaux justifient une augmentation de loyer. Il vous envoie alors une notification d'augmentation justifiée par les travaux en lui donnant l'air d'un "c'est la loi, vous ne pouvez refuser ou alors vous partez". Or c'est faux, il ne peut vous imposer une augmentation (en dehors de la légale tous les ans). En fait, il vous envoyait une proposition d'augmentation qui n'est valable que si vous l'acceptez :)

Par **aShtk**, le **19/08/2010 à 15:27**

Merci beaucoup pour cette réponse claire.

Il faut que j'apporte quelques précisions :

J'habite en fait l'appartement depuis 2 ans, et le propriétaire a changé début Juillet.

Le nouveau propriétaire a fait un nouveau bail (car j'avais résilié l'ancien) avec une nette augmentation du loyer.

Quelque part, il était normal qu'il fasse les travaux pour justifier cette augmentation : l'appartement vaut maintenant son prix, peut-être un peu trop, mais vu le quartier etc je ne peux pas contester quoi que ce soit.

Je m'entends effectivement bien avec le nouveau propriétaire, et il tient ses engagements. Je sais aussi donc que le loyer n'augmentera plus.

Il me reste à la limite qu'un seul recours, essayer de m'entendre à l'amiable avec lui pour une petite ristourne.

Merci encore,
Bruno

Par **mimi493**, le **19/08/2010** à **15:59**

Sauf si dans le bail il s'était engagé à faire les travaux, il était en droit de fixer le loyer à sa convenance, sans faire le moindre travaux.

Il semble donc avoir une certaine éthique, ce qui n'est pas si courant. Un bon bailleur, c'est rare, faut le ménager, l'entretenir comme une belle plante :)

La ristourne ... vous reconnaissez vous-même que les travaux sont bien

Par contre, n'hésitez pas à lui signaler toute malfaçon des travaux que vous constaterez à l'usage, même si pour vous, ça ne change rien (s'il ne sait rien, il ne peut se retourner contre l'entrepreneur)