Image not found or type unknown

Droit de passage - locataire

Par **Nonoo**, le **18/10/2012** à **17:29**

Bonjour,

Je souhaiterai avoir des renseignements sur un litige que j'ai avec mon agence immobilière.

Nous avons été averti il y a une dizaine de jours que des travaux allaient avoir lieu sur une partie du toit de l'immeuble dans lequel nous nous trouvons, et qu'ils allaient devoir faire monter des échafaudages.

Cet immeuble comporte 6 étages, de 2 appartements par étage. Au 5eme, ou nous habitons se trouve une terrasse d'environ 20m², et le 6eme étage se trouve être un seul et même appartement, en dupleix.

Je viens d'apprendre aujourd'hui (le 18/10) que pour pouvoir monter l'échafaudage jusqu'en haut, ils allaient utiliser notre terrasse, et que nous ne pourrions plus l'utiliser pendant 5 à 8 semaines, à compter de lundi 22/10.

Je n'ai d'après le syndic visiblement pas d'autres choix que d'accepter sans rien dire.

Cela m'ennuie pour plusieurs raisons :

- de ne pas avoir été prévenu.
- je suis fumeur, et je ne fume pas à l'intérieur, et je souhaite pouvoir sortir.
- j'ai la chance d'avoir une terrasse bien isolée et sur laquelle je peux laisser mon chat se balader sans crainte qu'il ne s'enfuit
- Même si le temps ne s'y prête pas tous les jours en ce moment, j'aime passer du temps dehors dès qu'il y a quelques rayons de soleil.
- devoir vivre pendant 1 à 2 mois porte fenêtre fermée. (A la rigueur coté rue, ça ne me

dérange pas)
- de continuer à payer un loyer complet alors qu'on me prive d'une partie de ma surface locative.

Quel recours puis je avoir face à ce problème ?

Merci.

Par **cocotte1003**, le **18/10/2012** à **18:31**

bonjour, bien-sur que vous devez payer votre loyer, en France on ne se fait ps justice soit meme. Dan votre bail, il doit etre stipulé que vous devez laisser le bailleur effectuer les travaux nécessaires u bon état du bien. vous pouvez demander un dédommagement si les travaux durent plus de 40 jours, cordialement

Par **Nonoo**, le **18/10/2012** à **18:34**

Merci mais en aucun cas je n'ai ds que je comptais faire justice moi-même et encore moins ne pas payer mon loyer.

De plus, a aucun moment j'ai dit qu'il s'agissait du bien que je loue, mais du toit de l'immeuble, les travaux n'ont pas lieu chez moi.

Merci d'avoir pris le temps de me répondre, même complètement à coté.

Par **cocotte1003**, le **18/10/2012** à **18:39**

On s'est bien compris c'est sur le toit de l'immeuble que les travaux ont lieu. Vous dites que cela vous ennuyez de continuer à payer un loyer sur une partie locative(vous etes donc bien locataire de quelque chose de quoi ?) et oui en ne payant pas un loyer on se fait justice soi-meme meme , cordialement

Par **hotdoogg**, le **18/10/2012** à **19:22**

De vos explications on peut déduire que votre terrasse du 5ème étage est côté jardin ou cour (ainsi donc que l'échafaudage projeté) et qu'elle doit être couverte par votre 6ème étage. Ce que vous appelez terrasse étant probablement en réalité une loggia.
Ceci expliquerait que pour atteintre le toit (équivalent d'un 7ème niveau) l'échafaudage de l'entreprise de couverture doive nécessairement passer devant votre loggia, tout comme il passera devant toutes les fenêtres des autres logements du rez-de-chaussé au 6ème.
Etant de surcroît le principal bénéficiaire du bon état de la toiture puisque vous logez directement dessous, il semble difficile de vous opposer à ce passage.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Tout au plus pourriez vous réclamer un report des travaux en prétextant du délais d'information trop court.
En principe votre bail doit prévoir un délais mais il est aussi possible qu'il soit justifié par l'urgence.
Maintenant, si vous ne voulez absolument pas céder un pouce de terrain à l'envahisseur, rien ne vous empêche de rendre votre terrasse/loggia totalement impraticable à un quelconque encrage d'échafaudage (par exemple en y installant une forêt de plantes en bacs) obligeant ainsi l'entreprise de couverture à trouver un autre moyen d'accéder à la toiture (par la cage d'escalier par exemple ou par la façade côté rue).

Par **Lag0**, le **18/10/2012** à **19:27**

Hotdoogg, votre dernier conseil est contraire à la loi 89-462 (si l'on parle bien d'une location vide pour résidence principale).

Article 7
[citation]
Le locataire est obligé :
[...]
e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;
[/citation]

Par **amajuris**, le **18/10/2012** à **20:28**

bjr,
en matière de travaux et selon la loi 1989 vous pouvez demander à votre bailleur une réduction de loyer si les travaux durent plus de 40 jours et si vous subissez un préjudice.
je suppose que la jouissance de votre terrasse est mentionnée dans votre bail.
cdt

Par **Lag0**, le **19/10/2012** à **06:55**

[citation]en matière de travaux et selon la loi 1989 vous pouvez demander à votre bailleur une réduction de loyer si les travaux durent plus de 40 jours et si vous subissez un préjudice.
[/citation]
Enfin c'est une disposition du code civil, la loi 89-462 ne fait que dire qu'il est interdit de contrevenir à ce point du code civil dans le bail.

Code civil :
[citation]Article 1724 En savoir plus sur cet article...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

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 quarante 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.[/citation]

Par **Nonoo**, le **19/10/2012** à **10:29**

Bonjour et merci à tous pour vos réponses.

Je pense m’être mal exprimé.

Ma terrasse au 5eme donne a la fois sur la cour et à la fois sur la rue.

Ce n'est pas une loggia. Le 6eme étage ne fait que la moitié des autres étages de l'immeuble, et se trouve en décalé par rapport à ma terrasse.

Et les réparations sont de l'autre coté de l'immeuble, cela ne me concerne pas directement.

Par **Nonoo**, le **19/10/2012** à **10:31**

Le vrai point qui m'ennuie c'est le délai dans lequel j'ai été prévenu (3 jours), et le fait que ma terrasse comporte beaucoup de pot de fleur/arbustes, la moitié en pelouse surélevé de 60cm et encadrée, avec du mobilier de jardin.
Et que pendant les 4 mois prochains (durée confirmée hier soir), celle ci sera complètement condamnée.

Par **Lag0**, le **19/10/2012** à **15:01**

D'un autre coté, c'est mieux que ce soit maintenant qu'en juin/juillet/aout/septembre...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés