



Promoteur immobilier et menaces de nuisances par travaux pour dép

Par **lyxthe**, le **22/03/2018** à **10:22**

Bonjour à tous,

j'espère trouver ici des conseils concernant le contexte suivant.

Je suis actuellement locataire d'un appartement au sein d'un immeuble appartenant en totalité à un même propriétaire qui vient de le vendre en bloc à un promoteur immobilier. Ce dernier, afin de ne pas nous proposer d'offre de préemption, a signé la prolongation des baux pour au moins six ans après la date d'achat. Malgré cela, le promoteur dont le but est de récupérer l'ensemble des appartements loués afin de construire des appartements de plus petites surfaces et revendre le tout à la découpe, souhaite voire partir les occupants au plus tôt, et à ce titre est disposé à négocier un départ anticipé de l'ensemble des locataires.

L'idée de quitter les lieux à une date antérieure à la fin de mon bail me semble envisageable si tant est que l'opération soit neutre et sans surcoût pour moi en particulier sur le prix d'une location équivalente dans mon quartier sur l'ensemble de la durée pendant laquelle j'étais en droit de rester dans les murs. Or ce calcul se conclue sur un total bien plus élevé que ce que souhaite proposer le promoteur (le ratio est d'au moins 5 contre 1 et est dû en particulier au fait que notre appartement est très en dessous du prix du marché de notre quartier ce qui rend notre volonté d'y rester plus importante).

Au vu de l'écart conséquent entre notre calcul et la proposition du promoteur, ce dernier laisse sous entendre que les travaux à venir dans les appartements déjà libérés vont être tellement pénibles que nous finirons de toute façon par partir sans rien si nous n'acceptons pas son offre ridicule actuelle, qui, rappelons le, nous coûterait aujourd'hui, dans les faits, presque 35000€ (dans les détails les mensualités de notre appartement et de tous ceux de l'immeuble

d'ailleurs à prorata de leurs surfaces, sont à 400€ en dessous du prix du marché et notre bail court, en prenant en compte la prolongation d'au moins six ans, jusqu'en juillet 2026).

Bref, la question que je me pose est la suivante, considérant le fameux article 6 de la loi du 6 juillet 1989 sur la jouissance paisible des biens loués que j'ai croisé plusieurs fois sur le net et dont l'ADIL m'a fait mention lors d'une entrevue à ce sujet, d'une part, et d'autre part sur les travaux que le locataire est tenu d'accepter du bailleur en cas de maintien en état ou amélioration énergétique etc., quelles mesures peuvent être prises si les travaux ont pour but annexes d'être insupportables aux occupants encore présents dans l'immeuble dans l'espoir de les faire fuir ?

En particulier dans l'hypothèse où des travaux toucheraient aux parties communes ou auraient un impact direct sur des services reçus dans les appartements encore occupés, le promoteur a-t-il tous droits d'effectuer des coupures générales d'un ou plusieurs de ces services (je pense à l'eau, l'électricité, le gaz ou l'ascenseur) sous prétexte qu'il réalise des travaux dans des appartements vides, si oui doit-il nous faire parvenir au préalable un texte nous informant des modalités des travaux à venir et pour quelles raisons il les effectue ?

Bref, au final, est-il en position de nous rendre effectivement la vie insupportable avec les travaux à venir des appartements déjà libérés ou ces menaces sont-elles enjolivées dans l'espoir de nous voir accepter son offre dérisoire ? Si ses menaces sont avérées et que notre décision est de rester dans les murs le plus longtemps possible, comment pouvons nous les contrer.

En espérant avoir été clair sur la situation et dans l'espoir de vous lire prochainement

Cordialement,

Par **morobar**, le **22/03/2018 à 12:06**

Bjr,

Dans votre raisonnement il faut aussi tenir compte de la même loi de 89, art. 7-a et 17-2 sur la réévaluation des loyers, qui semblent vous concerner.

Par **lyxthe**, le **22/03/2018 à 12:15**

les indices changent très peu et l'augmentation chaque année est d'uniquement quelques euros. Au vu de la très nette différence entre le prix du marché et notre loyer, cette augmentation rentre très peu en ligne de compte.

Par **morobar**, le **22/03/2018 à 18:40**

Vous avez mal lu.

Le bailleur peut revendiquer et justifier une augmentation plus importante que la variation de l'indice IRL.

Vous savez que le loyer est largement sous-évalué. Une telle revendication pourrait donc aboutir.