



Travaux importants pendant location

Par **Loca75**, le **22/05/2013** à **20:48**

Bonjour à tous,

Nous sommes 2 colocataires dans un appartement à Paris.

Le voisin du dessous s'étant plaint d'une fuite d'eau venant de notre salle de bains, la propriétaire a fait venir un plombier. Celui-ci a indiqué qu'il devait remplacer la salle de douche. Les travaux devaient durer 5 jours (du mardi 21 mai au samedi 25 mai) plus le temps de séchage. Les travaux ont bien commencé hier.

Mais en enlevant le bac de douche, le plombier s'est rendu compte qu'il fallait refaire le plancher de la salle de bain en entier. Avant que les travaux ne commencent, il faut que 4 différents experts se rencontrent, constatent et donnent leur verdict. Cela doit prendre environ deux semaines (mini). Les experts sont ceux des assurances de 1/la propriétaire; 2/nous(les locataires) 3/la copropriété 4/le voisin du dessous (car il a récemment supprimé une partie d'un mur porteur et on ne peut pas reconstruire n'importe comment).

Bref, ce qu'il faut retenir: nous n'avons plus de douche (remplacée par un trou dans la SDB), mais nous avons encore accès aux toilettes pour le moment. Une odeur nauséabonde envahit l'appartement (peut-être toxique?).

La durée d'indisponibilité ne sera pas de 4/5 jours mais d'au minimum 1 mois (experts+accord+travaux+séchage). En sachant qu'à un moment donné, les toilettes seront également hors d'usage (et oui toute le sol de la SDB sera refait et le plancher aussi).

Nous avons proposé ce compromis à la propriétaire: pas de loyer en juin pour nous permettre de sous louer un autre logement. Mais elle refuse, nous disant que c'est à nos assurances de couvrir. PB: les assurances ne couvrent généralement que si les travaux dépassent 40 jours d'après ce que j'ai lu sur internet +code civil, ce qui ne sera peut-être pas le cas (on ne peut

pas savoir pour le moment).

Aujourd'hui, nous n'avons plus de douche pour une durée indéterminée et minimum de 3 semaines (en étant très optimiste). Les toilettes ne seront plus disponibles pendant une semaine également (temps des travaux).

Questions: que peut-on faire? A quoi avons-nous droit? Peut-on faire résilier le bail et récupérer notre dépôt de garantie?

Merci par avance pour vos réponses.

Cordialement

Par **Lag0**, le **23/05/2013** à **08:19**

Bonjour,

Vous ne précisez pas si vous louez vide ou meublé.

Partant du principe que c'est une location vide, ce que dit la loi :

[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]

Et le code civil :

[citation]Article 1724

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]

Donc si les travaux durent moins de 40 jours, il n'est prévu aucune compensation.

En revanche, si le logement est totalement inhabitable, le bail peut être résilié.

Par **Loca75**, le **25/05/2013** à **15:26**

Bonjour,

Merci pour ces précisions.

Que peut-on entendre par "ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille"?

Une douche n'entre-t-elle pas dans cette définition?

D'après le décret Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, un logement qui fait l'objet d'une location doit répondre à différents critères de décence dont, je cite "un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées."

Or nous ne disposons plus de cette douche. Néanmoins, pouvons-nous demander à rompre le bail?