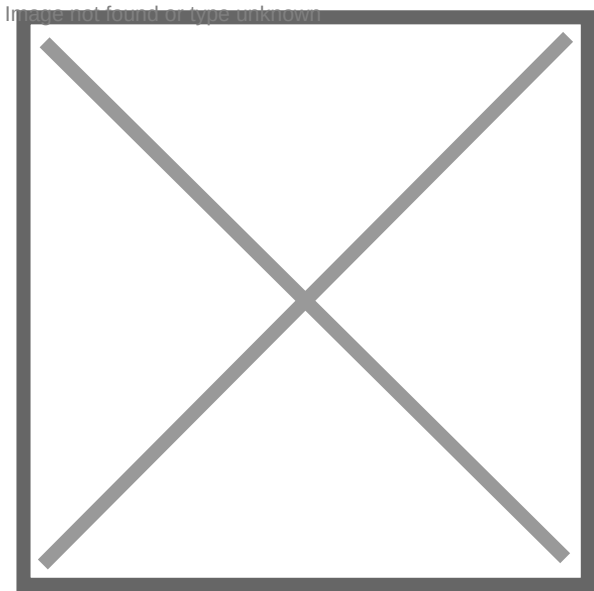




Trouble de jouissance d'un appartement en location

Par **Cilic**, le **22/07/2011** à **11:50**

Bonjour,

Je suis locataire auprès d'un office HLM qui vient de décider de travaux de ravalement.

J'habite un logement sur rue du centre ville, au rez de chaussée.

J'ai des volets classiques (à battant) à mes fenêtres que je ferme chaque soir.

Un échafaudage vient d'être installé avec le premier niveau des plateaux à une hauteur de 2,05 mètres alors que le haut des mes volets est à 2,40 mètres.

De ce fait je ne peux manoeuvrer mes volets.

Puis-je en référé évoqué un trouble de jouissance en citant le bailleur et le maitre d'oeuvre à surélever l'échafaudage ?

Merci pour votre réponse.

Par **pat76**, le **22/07/2011** à **13:41**

Bonjour

Prenez des photos qui pourront servir de preuve dans le cas où vous ne pourriez pas régler le problème à l'amiable.

Ensuite, vous envoyez une LRAR au bailleur en lui demandant d'intervenir auprès de l'entrepreneur afin que vous puissiez jouir normalement de l'ouverture de vos volets et ainsi bénéficier de la lumière naturelle.

Vous précisez que faute d'avoir reçu une satisfaction dans les 2 jours à la réception de votre lettre, vous ferez constater par voie d'huissier, l'entrave à votre droit de pouvoir bénéficier de l'éclairage naturel et, prendrez les mesures nécessaires pour faire régler le litige par la juridiction compétente devant laquelle vous réclamerez des dommages et intérêts.

Vous garderez une copie de votre lettre.

Par **mimi493**, le **22/07/2011 à 13:45**

Pat76, vous oubliez l'Article 1724 du code civil

S'ils modifient l'échafaudage, une autre personne ne pourra pas fermer ses volets

Par **pat76**, le **22/07/2011 à 14:25**

Bonjour mimi
Rebonjour cilic

L'article 1724 du Code civil:

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparation urgentes et ne puissent être différée jusqu'à sa fin, le preneur doit souffrir, quelque incommodité qu'elles lui cause, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elle se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jour, 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 telles nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 3 juin 2009, pourvoi n° 08-13171:

Lorsqu'ils sont saisis d'une demande d'indemnisation suite à des troubles causés par l'exécution de travaux urgents, l'article 1724 du code civil ne dispense pas les juges du fond de rechercher si aucun préjudice moral ou matériel n'a été causé au locataire par la faute du bailleur.

Un échafaudage étant obligatoire pour des travaux supérieurs à une hauteur de 3 mètres, Cilic devra en supporter les conséquences pendant un bon moment car il s'agit d'un ravalement de façade (travaux urgents comme le stipule l'article 1724?).

Il serait intéressant de savoir si Cilic est en étage ou au RDC. C'est le plancher de l'échafaudage qui gêne l'ouverture de vos volets ?

Je serais étonné, que les ouvriers ne puissent pas modifier l'échaffaudage et cela sans qu'aucun locataire ne soit gêné.

J'ai travaillé dans le bâtiment et fait de la pose d'échaffaudage justement pour des ravalements de façade et travail en hauteur pour accéder aux toitures.

Par **mimi493**, le **22/07/2011 à 14:28**

Si techniquement c'est possible, déjà rechercher avant si ça l'est vraiment (pourquoi ne pas en discuter avec le responsable du chantier), afin d'envoyer la LRAR avec un argument contrant d'office la notion de force majeure

Par **Cilic**, le **22/07/2011 à 14:40**

Merci pour ces réponses rapides,

J'ai tenté avec le responsable du chantier d'obtenir le relevage de 2 plateaux le soir en fin de travail.

Il l'a fait une fois. Le lendemain je l'ai appelé sur son mobile le soir vers 19 heures et il s'est déplacé.

Hier soir, comme je suis rentré tard, 22 heures 30, il n'a pas voulu se déplacer.

Je rappelle que je suis sur rue au rez de chaussée et que je ne possède pas de double rideau puisque j'ai des volets. Donc pas d'intimité le soir quand j'allume les lumières. J'ai les volets constamment ouverts.

Et je ne me vois pas vivre la journée dans la demi obscurité ; étant dans ma 3ème vie.

D'autre part, je suis âgé, plus de 65 ans, et j'habite une rue mouvementée.

Je crains pour ma sécurité.

Ce matin, le Chef d'entreprise est venu voir son responsable de chantier et je n'ai pas pu discuté avec lui. Il m'a fait comprendre "qu'il en avait rien à battre" !!!!

D'autre part, le bailleur se considère comme non concerné !

Je ne peux rester 40 jours sans pouvoir utiliser normalement mes volets car cela me bloque dans mes activités.

Le fait de remonter l'échafaudage de 50 cm ne changera rien pour les autres locataires en étage qui ne peuvent utiliser leurs volets actuellement.

Merci pour vos conseils pertinents.

Par **pat76**, le **22/07/2011 à 15:49**

Donc, c'est de la mauvaise volonté de la part du chef de chantier. LRAR au bailleur en le mettant en demeure de vous laisser libre accès à la fermeture de vos volets et à leur ouverture, sous peine de référé devant le tribunal d'instance pour faire cesser le litige au plus vite.

Prenez des photos de la disposition actuelle de l'échaffaudage.

Vous avez vérifier si le bailleur où l'entrepreneur avait obtenu une autorisation du domaine public. L'échaffaudage est installé sur un trottoir de la ville où un endroit appartenant au bailleur?

Vous garderez une copie de votre lettre.

Par **mimi493**, le **22/07/2011 à 16:14**

Et prenez les photos ostensiblement, que les gens du chantier vous voient bien les prendre

Par **Cilic**, le **22/07/2011 à 16:18**

J'ai fait un courrier de 2 pages au bailleur pour lui narrer les faits. J'ai remis cette lettre en mains propres avec un délai jusqu'à mardi soir 27 juillet pour remédier au trouble de jouissance.

Pour justifier le trouble de jouissance j'ai argumenté de la façon suivante :

soit je reste avec les volets fermés et je vis toute la journée dans la pénombre car je suis retraits,

Soit les volets restent ouverts mais je n'ai pas d'intimité la nuit car je n'ai pas de double rideau fait des volets et j'ai peur la nuit sans les volets fermés car la rue est animée la nuit. D'autre part, cette situation m'interdit toute absence pour plusieurs jours.

Je pense que ces arguments montrent plus ma bonne foi au départ et doivent me donner raison dans une action en référé.

Merci de me donner vos opinions sur ces arguments.

Par **Cilic**, le **22/07/2011 à 16:21**

suite à ma réponse,

Je crois que l'échafaudage n'a pas subi le contrôle adéquat ?

Comme affichage, il n'y a que le nom de l'entreprise.

L'échafaudage est sur le domaine public.

Je vais faire le maximum de photo pour le cas où ; y compris avec les ouvriers sans casque.

Quant au délai de 40 jours, il concerne uniquement la possibilité de percevoir des indemnités ou une diminution du loyer pour la période.

Par **pat76**, le **22/07/2011 à 18:05**

Si l'échaffaudage est sur le domaine public, l'entreprise a dû obligatoirement demander une autorisation de l'installation à la mairie. Normalement c'est autorisation ou du moins une copie doit être affichée à la vue du public avec les dates de l'occupation.

Vous pourriez vous renseigner auprès du service du domaine public à votre mairie si l'entreprise ou le bailleur avait sollicité une autorisation pour installer un échaffaudage sur le domaine public.

Si il n'y en a pas eu de délivrée, il faudra alors saisir le maire pour occupation illégale du domaine public.

Prenez un maximum de photos. Vous pouvez également alerter l'inspection du travail qui pourra constater si l'échaffaudage est aux normes de sécurité.