



Ravalement immeuble et information du bailleur

Par **Sandro92**, le **14/11/2012** à **19:59**

Bonjour,
Nous habitons un appartement au premier étage d'un immeuble ancien à Levallois.
Nous avons signé notre bail en juillet 2011.
Depuis le 22/10/2012 nous avons eu la mauvaise surprise de lire un document affiché à l'entrée de notre immeuble nous informant du démarrage de travaux de ravalement de notre immeuble le 22/10/2012.
Cela fait déjà 24 jours, que nous avons plus accès à l'ouverture des fenêtres de notre chambre, de notre salon / cuisine (nous habitons un T2).
Les conséquences pour nous sont multiples, puisque nous ne pouvons plus aérer notre appartement, plus cuisiner, obscurité constante. Je suis fumeur et j'ai l'habitude d'ouvrir la fenêtre pour fumer (obliger de sortir maintenant)enfin vous imaginez la situation dans laquelle nous sommes.
Nous survivrons à cette situation, c'est certain ! En revanche je voulais savoir, si mon bailleur à la signature du bail avait l'obligation de m'informer ou pas ? Sachant qu'à cette époque il devait le savoir !
J'ai lu que si les travaux durent plus de 40 jours, nous serons dans le droit d'obtenir une indemnité de notre bailleur. Est-ce exact ? Dans l'affirmative, comment évaluer le préjudice ?
D'avance merci pour vos réponses ou vos éclaircissements.

Par **cocotte1003**, le **15/11/2012** à **19:37**

Bonjour, non votre bailleur n'avait aucune obligation de vous prévenir au moment de la signature du bail et oui vous pouvez demander une indemnisation (en général réduction de loyer) après plus de quarante jours de travaux, voyez avec l'ADIL de votre secteur, cordialement

Par **Sandro92**, le **16/11/2012 à 11:50**

Merci pour votre réponse !
Dois je comprendre, que la loi considère qu'avant les 40 jours, il n'y a pas de préjudice pour les locataires ?

Par **cocotte1003**, le **16/11/2012 à 12:38**

Bonjour, avant 40 jours vous ne pouvez que négocier à l'amiable avec le bailleur. Vous subissez un préjudice qui va par la suite rendre votre cadre de vie plus agréable. votre bil doit comporter une clause ou il est indiqué que le bailleur peut faire faire des travaux, cordialement

Par **Lag0**, le **16/11/2012 à 13:28**

[citation]votre bil doit comporter une clause ou il est indiqué que le bailleur peut faire faire des travaux,[/citation]
Ce n'est pas nécessaire puisque c'est la loi (si location vide).
Loi 89-462 article 7
[citation]
Le locataire est obligé : [...] 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 l'article 1724 CC :
[citation]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 inconvénient 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]