



Travaux sur parties communes : Accord des locataires

Par **PilipePelipe**, le **29/12/2015** à **08:40**

Bonjour et bonnes fêtes.
Je vous demande de l'aide car j'ai un soucis avec mon propriétaire. Cela fait un moment que je farfouille tout internet en quête d'informations mais là je crois que je suis arrivé à un point trop complexe pour être trouvé par simple recherche.
Mon propriétaire veut réaliser des travaux sur les parties communes de notre logement. Il s'agit d'une maison avec 1 étage, nous louons l'étage, le rez-de-chaussée est un autre logement. Le logement comporte un jardin et des allées de ciment qui sont communs.
En gros il veut rendre privatif une partie de l'allée principale en ciment que nous empruntons tout les jours, pour éviter que nous ne passions devant la fenêtre du rez-de-chaussée. Cela aurait pour conséquence que nous sommes obligé de faire un détour par la pelouse pour rentrer chez nous. Je vous laisse imaginer lors de fortes pluies les conséquences (nous sommes à Nantes c'est donc loin d'être rare), les pieds dans la boue etc... J'ai des enfants dont un bébé donc les poussettes et tout idem.
Bref, nous souhaitons nous opposer à ces travaux. J'ai lu sur ce forum forum-juridique.net-iris.fr que nous sommes en droit de nous opposer.
Devant notre opposition le propriétaire veut faire passer ces travaux pour des travaux "d'amélioration", pour nous il n'en est rien puisque nous perdons une partie de l'espace dont nous jouissions et ça nous crée des problèmes en termes d'accès à notre logement.
Mais sur ce même forum j'ai lu que de toutes façons même pour des travaux dit "d'amélioration", l'accord du locataire est nécessaire.
Mais ma question est la suivante : Comment ça se passe si il y a plusieurs locataires ? Est-ce à la majorité des locataires ? Majorité absolue ? Stricte ?
Parce que pour l'instant le logement du dessous n'est pas habité mais il le sera demain. Et donc si les prochains locataires sont partants, ce qu'ils seront sûrement, nous serons à 50/50.
Bref savez-vous comment cela se passe ?
Merci d'avance

Par **morobar**, le **29/12/2015** à **08:47**

Bonjour,
Vous avez été bien mal renseigné.
Ce bailleur peut parfaitement enduire d'or fin son allée.
Par contre il ne peut pas modifier les éléments de votre bail sans votre accord.
Il ne peut donc vous priver du droit de passage, ni opérer des travaux qui auraient pour conséquence de rendre impraticable cet accès.

Par **Lag0**, le **29/12/2015** à **10:07**

Bonjour,
Effectivement, on vous a mal renseigné car, même si ces travaux devaient être exécutés dans votre logement privatif, vous ne pourriez pas vous y opposer.
Loi 89-462 article 7 :
[citation]
Le locataire est obligé : [...] **De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble**, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;
[/citation]
En revanche, concernant votre problème d'allée, il faut voir ce que dit votre bail car c'est le seul document qui fait foi pour savoir ce à quoi vous avez accès ou non.
Vous pouvez aussi négocier une nouvelle allée contre l'interdiction d'utiliser celle existante...