



Changement porte Palière

Par **philben**, le **07/12/2017** à **11:56**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un appartement actuellement en location.

J'ai un différent avec mon locataire qui me demande de changer le bloc complet de porte palière car, de son point de vu, elle n'est pas au normes.

L'appartement se situe dans un immeuble ancien rénové de 5 appartements (3 étages sur RDC) et la porte actuelle est une porte pleine, 3 points, résistante au feu 1/2 hr. Il existe par ailleurs une porte d'entrée dans l'immeuble sécurisée par un visiophone.

Du point de vu des normes de construction, je pense que la porte est conforme.

Le seul point éventuellement problématique est un jour de 1 cm entre plancher et bas de porte pour lequel j'ai posé une protection de bas de porte (type brosse jusqu'au plancher). Concernant l'amélioration de l'isolation, je propose au locataire de faire installer une barre de seuil par un professionnel.

Mais il souhaite un changement du bloc de porte.

Mes questions sont les suivantes :

Au delà des obligations concernant la norme incendie et le minimum de sécurité je souhaite savoir si la porte palière actuelle est suffisante (1/2 hr et 3 points) ?

Le jours sous la porte, actuellement protégé par une barre de bas de porte avec brosse

jusqu'au plancher est t'il suffisant pour garantir le clos ?

Existe t'il des obligations concernant l'isolation phonique et thermique des portes palières pour les propriétaires ?

Merci pour vos éclairages

Cordialement

Philippe

Par **cocotte1003**, le **07/12/2017 à 12:34**

Bonjour, les portes doivent assurer le clos ce qui semble être le cas de la votre. Le locataire peut mettre un rideau épais devant, cordialement

Par **philben**, le **07/12/2017 à 12:48**

Bonjour cocotte

Merci pour votre réponse.

Le clos est effectivement le seul élément qui me semble pouvoir être réellement questionné. Cette notion reste floue pour moi. Le clos est il égal à porte sécurisée qui ferme, porte qui isole et empêche toute entrée d'air de l'extérieur, les deux ?

Philippe

Par **wolfram2**, le **11/01/2018 à 11:01**

Bonjour

Concernant les sécurités antivol, je pense que les sources à consulter sont l'APSAD ou l'APSAIRD dont j'ai vu dans le temps des spécifications à ce sujet. Mais qui m'ont semblé maximaliste. Il conviendrait surement au moins de consulter votre assureur Risques Divers. Un tel locataire pourrait rechercher votre responsabilité si survenait un cambriolage. D'un autre point de vue, rien ne l'obligeait, connaissant l'état des lieux, à prendre location chez vous.

Toute amélioration justifie adaptation du loyer.

Cordialement à vous. Wolfram

Par **chaber**, le **11/01/2018 à 11:31**

Bonjour

[citation] Un tel locataire pourrait rechercher votre responsabilité si survenait un cambriolage.
[/citation]

Vous devez le clos et le couvert. Donc pour votre problème, c'est le clos qui est important. La porte doit donc fermer correctement sans laisser passer le vent ou la pluie.

Donc ici, s'il y a un jeu de plusieurs mm, le bailleur doit faire procéder aux travaux nécessaires pour que la porte assure le clos.

Pour ce qui est de la sécurisation face à d'éventuelles effractions, là, malheureusement, aucune loi n'impose quoi que ce soit au bailleur. Du moment que la porte ferme à clé, cela suffit.

En revanche, **cela ne suffit pas toujours aux assurances qui peuvent avoir des exigences plus importantes, mais cela n'est pas opposable au bailleur.**