



Le bailleur peut il obliger un locataire à déménager ?

Par **Cesc**, le **28/12/2014** à **11:17**

Salut,

Mon bailleur (bailleur social qui plus est) veut me voir déménager pour pouvoir faire des travaux dans le bâtiment.

IL m'a proposé un logement qui ne me convient.

Suite à mon refus, j'ai reçu une lettre recommandée me disant que mon refus m'expose à des poursuites judiciaires, et qu'il en avait averti son huissier de justice.

Les arguments sont que mon refus retarde l'avancée des travaux et que je devrai payer des pénalités si je persévère.

Puis je rester dans mon logement?

Cordialement,

Par **moisse**, le **28/12/2014** à **11:41**

Bonjour,

Vous devriez prendre connaissance de l'article 7 de la loi du 06/07/1989 et de l'article 1724 du code civil.

Cela pourrait vous épargner quelques désagréments et dépenses inutiles.

Par **aguesseau**, le **28/12/2014 à 11:49**

bjr,

si vous ne voulez pas quitter le logement, vous ne pourrez pas interdire à votre bailleur de faire les travaux et vous en subirez les nuisances.

la loi de 1989 sur les rapports locatifs prévoit dans son article 7:

" Le locataire est obligé :

.....

e) 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. "

cdt

Par **Cesc**, le **28/12/2014 à 12:06**

Merci de vos réponses.

Donc je suis obligé de quitter mon appartement pour permettre aux travaux d'avoir lieu. Rester dans mon logement durant les travaux n'est pas possible puisque tous l'étage va être refait, les cloisons abattues etc...

Dans ce cas, le déménagement est il à ma charge?

Mais : " 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 ;"

Dans quels cas le juge peut il prescrire la suspension des travaux?

Par **cocotte1003**, le **28/12/2014 à 12:25**

Bonjour, le juge peut suspendre s'il estime que les travaux ne sont pas nécessaires ou utiles. Le déménagement est à la charge du bailleur, cordialement

Par **Lag0**, le **28/12/2014 à 19:09**

[citation]Vous devriez prendre connaissance de l'article 7 de la loi du 06/07/1989 et de l'article 1724 du code civil. [/citation]

Bonjour,

Je n'ai pas l'impression que les travaux projetés entrent dans ces 2 cas.

L'article 1724 du code civil ne concerne que les travaux urgents qui ne peuvent pas attendre sans mettre en péril l'immeuble.

Les travaux d'amélioration visés par l'article 7 de la loi 89-462 ne concernent pas non plus une modification totale de la chose louée tel que ce semble être le cas ici.

Il me semble que pour le genre de travaux prévus ici, le bailleur doit donner congé à ses locataires à l'échéance de leur bail pour motif légitime et sérieux, mais qu'il ne peut pas les obliger à déménager en cours de bail.

Par **moisse**, le **29/12/2014** à **09:47**

Bonjour,

"L'article 1724 du code civil ne concerne que les travaux urgents qui ne peuvent pas attendre sans mettre en péril l'immeuble. "

Cet article ne dispose pas de la mise en péril de l'immeuble, uniquement de l'urgence des travaux.

==

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 vingt et un 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.

==

Par **Cesc**, le **29/12/2014** à **09:48**

Oui, les travaux vont modifier complètement la chose louée.

Au vu de vos réponses et à moins qu'une personne ne puisse m'apporter une réponse claire et définitive sur le sujet, il serait peut être plus indiqué d'accepter de déménager... car je m'expose si je persiste à des frais importants.

Que me conseillez vous ? Si mon bailleur a fait appel à un huissier, devrais je payer ses honoraires?

Edit : Je ne sais pas ce que veut dire urgent ici. Ces travaux ont pour but de remettre à neuf les logements et d'en fusionner quelques uns. Cela est il urgent?

Par **Lag0**, le **29/12/2014** à **09:56**

[citation]Cet article ne dispose pas de la mise en péril de l'immeuble, uniquement de l'urgence

des travaux. [/citation]

Lorsque l'on parle de travaux urgent ici, on parle justement de travaux qu'il faut absolument faire sans quoi l'immeuble risquerait des dégâts plus importants. C'est en particulier tout ce qui concerne la réparation après la survenue de dégâts qui, si elles ne sont pas faites rapidement, peuvent entraîner l'aggravation des dégâts.

En aucun cas, l'envie du bailleur de revoir la décoration ou d'agrandir les appartements loués (par exemple), n'entre dans ce cadre, ces travaux pouvant être différés après l'échéance des baux en cours.

Par **cocotte1003**, le **29/12/2014 à 09:59**

Bonjour, urgent peut vouloir dire que le toit est en très mauvais état ou qu'un plancher peut céder..... vous aurez après la chance d'avoir un logement est bien meilleur état. Vous ne prenez rien en charge, au bailleur de se débrouiller, cordialement

Par **moisse**, le **29/12/2014 à 10:27**

En fait voilà,

On ne sait rien de ces travaux, on ne sait pas si le locataire fait un caprice ou s'il existe des raisons sérieuses de contester les travaux à réaliser.

S'agissant d'un bailleur social qui s'occupe du relogement, on peut s'interroger " a priori" sur la résistance du locataire en question.

Par **Lag0**, le **29/12/2014 à 10:36**

D'après les informations fournies, il semble que ce soit purement de l'aménagement (cloisons abattues) donc peut-être agrandissement des logements par réunion de plusieurs.

Si c'est bien ça, je maintiens que le locataire peut tout à fait faire de la résistance.

Mais il est vrai qu'il faudrait en savoir plus sur la nature même des travaux. Sont-ils nécessaires à la conservation de l'immeuble ou simplement une envie du bailleur d'améliorer son parc pour pouvoir louer plus cher...

Par **Cesc**, le **30/12/2014 à 18:02**

D'après ce que je sais des travaux, nous avons ici de la part du bailleur l'envie d'améliorer son parc locatif, rien de plus.

En ce qui concerne ma "résistance", sachez déjà que je ne suis pas le seul.

De plus les méthodes de ce bailleur sont vraiment discutables. Cela fait maintenant plus d'une semaine que 3 locataires âgés et vivant seul ont déménagé dans leur nouvel appartement sous la pression du bailleur qui les appelait jusqu'à trois fois par jours tous les jours.

Ces personnes sont donc dans leur nouvel appartement avec leurs affaires et leurs meubles dans leur ancien appartement en attente des déménageurs.

Aujourd'hui j'ai reçu ma quittance et je vois un solde débiteur et des charges qui ont augmenté de 50 euros alors qu'elles n'ont pas bougé depuis que je suis locataire.

Voilà ce qu'il en est de ce bailleur "social".

Par **moisse**, le **30/12/2014** à **18:22**

Bonsoir,

[citation]Aujourd'hui j'ai reçu ma quittance et je vois un solde débiteur [/citation]

Alors ce n'est pas une quittance mais un relevé de compte.

Une quittance est une attestation certifiant le bon paiement du loyer, ce qui n'est pas le cas puisque débiteur.

Que les charges augmentent n'est pas une nouveauté, c'est vrai pour tout le monde, car:

- * l'eau, l'électricité augmentent
- * les impôts et taxes augmentent
- * les salaires augmentent
- * les services augmentent.

Après si vous pensez devoir rester dans les lieux, direction le tribunal d'instance.

Par **Cesc**, le **30/12/2014** à **19:10**

C'est un avis d'échéance effectivement.

Pour ce qui est du solde, je précise qu'il ne sort de nul part et n'est pas compté dans le total à payer, peut être une erreur.

Je paye les charges tous les mois, et j'ai eu une régularisation il y a deux mois.

Sur l'avis d'échéance je vois deux nouveaux postes pour des provisions qui atteignent un total de 50 euros... cela ne me paraît pas normal.

Par **Lag0**, le **30/12/2014** à **19:26**

[citation]Je paye les charges tous les mois, et j'ai eu une régularisation il y a deux mois.

[/citation]

Tous les mois, vous payez des provisions pour charges, pas des charges.

Ces provisions doivent être recalculées théoriquement après chaque régularisation.