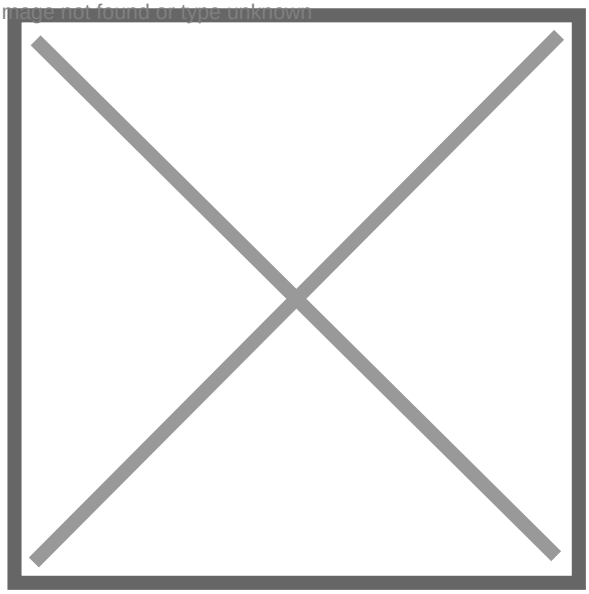
Image not found or type unknown



Mise en conformité d'un logement

Par **chtidim**, le **13/05/2014** à **05:00**

Bonjour,

Nous avons fait l'acquisition d'un immeuble de 3 appartements en décembre 2013, sous la forme d'une SCI.
L'une des locataires a contacté la mairie pour signifier que le bâtiment n'était pas au norme.
De fait, la mairie nous a mis en demeure de réaliser certains aménagements sous 2 mois.
Nous avons entrepris la réalisation des travaux demandés mais la locataire nous pose des difficultés à plusieurs niveaux :

1) La réalisation des travaux de réfection des sols d'une pièce impose que celle-ci soit vidée. Notre locataire s'y oppose prétextant qu'elle n'a pas de place pour stocker ses meubles.
2) La réalisation d'une autre partie des travaux impose de modifier une cloison, ce qui va générer de la poussière. Là encore, notre locataire s'y oppose prétextant de l'asthme. Pour info, nous avions déjà réalisé des travaux d'embellissement de l'appartement (carrelage mural dans la cuisine) sans que la locataire ne nous ait fait part du moindre problème de ce type.
3) De surcroît, elle a pris contact avec un avocat via l'aide juridique. Nous attendons la réception prochaine d'un courrier. Ses objectifs sont multiples : elle souhaite que nous lui trouvions une maison à louer (à la place de son F3), le paiement de dommages et intérêt, ainsi que le relogement le temps des travaux.
4) Nous ne percevons plus des loyers que la part de la CAF depuis 3 mois. D'après les infos que nous aurions pu obtenir par téléphone, le complément des loyers auraient été mis sous un compte de séquestre.

Nos questions :
a) Dans la mesure où malgré nos courriers (LRAR), notre locataire ne nous permettait pas de réaliser les travaux, quels sont les risques encourus?
b) L'une des deux chambres faisant moins de 7 m2, nous avons pour objectif de l'agrandir en

déplaçant une cloison. Or, il est précisé sur le bail qu'elle a loué un appartement 3 pièces. Peut-elle nous demander une baisse du loyer de fait? Et ce, avec un effet rétroactif ?
c) Dans les échanges que nous avons pu avoir avec la personne, elle nous a précisé qu'une partie du loyer avait été mis sous un compte de séquestre. Peut-elle le faire sans nous en alerter par courrier?
d) Dans la mesure où nous sommes propriétaire de l'immeuble depuis 6 mois, peut-elle nous réclamer des dommages et intérêts sur l'intégralité de la location, soit 1,5 an ?

D'avance merci pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **13/05/2014** à **07:01**

Bonjour,
Un peu difficile à comprendre...
Un bâtiment "pas aux normes", cela ne veut rien dire ! En effet, en aucun cas un bâtiment ne doit répondre aux dernières normes, mais seulement à celles en vigueur au moment de sa construction. En revanche, il peut y avoir nécessité de mise en sécurité sur certains points. Il serait donc intéressant de connaitre ce que vous reproche exactement ce locataire.
Ensuite, concernant le séquestre des loyers, seule une décision judiciaire peut autoriser le locataire à agir ainsi, on suppose donc que cette situation est déjà ancienne et qu'une procédure a déjà été menée. Pourriez-vous nous donner plus d'informations ?

Par **chtidim**, le **13/05/2014** à **11:07**

Bonjour,
Et tout d'abord un grand merci pour votre réactivité.
Pour répondre à vos questions, l'immeuble a été découpé en 3 appartements il y a 2 ans. Est-ce à partir de cette date que les normes entrent en vigueur?

Pour en revenir aux demande de la mairie, celle-ci nous a envoyé le comte-rendu d'un contrôle sanitaire demandant :
- mise en place de ventilation haute et basse dans la cuisine (RSD Art 40-1; 23-1 et 24)
- refaire le sol dégradé par un dégât des eaux. A savoir : lors de l'achat du bâtiment, le sol était déjà dans cet état. Nous avons précisé dans l'acte de vente que la réfection du sol serait à la charge de l'ancien propriétaire. Ce dernier attendait le départ de la locataire (elle a en effet précisé qu'elle souhaitait quitté l'immeuble). RSD art 32 et 33.
- revoir une des chambres car sans fenêtre et faisant moins de 7 m2 (RSD art 40-3)=> ce qui nous amène à abattre une cloison
- revoir la communication directe du WC avec la pièce ou se prenne les repas (RSD art 45) et ajout de ventilation haute et basse (RSD Art 40-1; 23-1 et 24). Cela nous demande de rajouter une porte dans le couloir.
- revoir le local poubelle dans les parties communes (RSD art 77 et CCH R 111-3). Pb : les parois ne sont pas coupe-feu et il n'y a pas de point d'eau.
- refixer les mains courantes de l'escalier (partie commune) CCH art R111-15 et CSP , en rajouter une (CCH) et revoir le dégagement (non conforme) (CCH). Pour le dernier point, le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

faux plafond a été posé trop bas par rapport à la dernière marche.

J'espère avoir pu éclairer les points d'ombre de ma demande. Je me tiens à votre disposition en cas de besoin de plus de précision.

En ce qui concerne le déroulement de la procédure, à l'exception de la demande faite par la mairie, rien n'est encours. Nous pensons qu'elle a pu obtenir une information sur la possibilité de sequestre par la mairie ou l'avocat qu'elle a contacté. Mais à date, aucun courrier officiel ne nous a été envoyé.

Par **Lag0**, le **13/05/2014** à **13:37**

Je vous confirme donc que, s'il n'y a pas eu de décision judiciaire, le locataire n'a aucun droit de séquestrer le loyer. Vous pouvez lancer une procédure pour loyers impayés qui pourrait même déboucher sur une expulsion (ce qui règlerait le problème).

Des différents points que vous évoquez, je ne comprends pas cette histoire de sol. A quel point est-il dégradé pour que ce soit considéré comme indécent ?

Pour le reste, effectivement, ce logement n'est pas "louable" en l'état. Une chambre sans fenêtre, cela n'existe pas, c'est alors une simple remise mais pas une pièce d'habitation. La surface de 7m2 n'est en revanche pas un obstacle tant que le logement possède au moins une pièce principale de 9m2.
Les WC ne doivent pas déboucher directement dans la cuisine il faut réaliser un sas avec double porte.
Pour ce qui est des ventilations, je ne comprends pas que l'on vous demande des ventilations hautes et basses qui ne me semble obligatoires que s'il y a des appareils à gaz. Dans le cas contraire, une simple aération suffit.

Ceci étant, il va effectivement se poser des problèmes pratiquement insurmontables avec le locataire en place puisque vous ne pourrez jamais mettre en conformité le logement avec son bail. Je pense en particulier à la chambre qui n'en est pas une. Il n'y a que si vous arriviez à trouver une solution pour qu'il y ait une fenêtre dans cette pièce que le problème serait réglé.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés