



Travaux prolongés maison en location

Par **Guilhem12**, le **10/05/2018** à **21:30**

Bonjour,

Je me permet de vous solliciter pour une situation assez ennuyante : je loue une petite maison par le biais d'une agence immobilière depuis 2 ans. Il y a 6 mois, des travaux ont été initiés pour changer le compteur d'électricité pour des raisons de mise aux normes, ces travaux sont réalisés par un électricien mandaté directement par le propriétaire (notamment pour faire passer le double des clefs que nous souhaitons garder au quotidien avec ma compagne, n'ayant pas les memes horaires de travail).

Les travaux qui devaient durer 2 semaines se prolongent depuis maintenant 6 mois avec de nombreux désagréments : couloir de l'entrée sans interrupteur, nombreuses poussières non nettoyées, interventions irrégulières et rendez vous non honorés (parfois alors que nous avons laissé les clefs pour le week-end).

Le propriétaire qui connaît l'électricien ne fait rien d'utile pour finaliser les travaux, donc après une énième date de finalisation des travaux repoussée j'ai envoyé il y a 2 semaines un recommandé à l'agence en décrivant notre problème.

N'ayant aucun retour de l'agent immobilier ni du patron de l'agence, quels sont mes droits sur le sujet et surtout quelles sont les responsabilités légales du propriétaire et de l'agence immobilière ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Guilhem

Nota : Après avoir patienté sans accroche pendant les premiers mois, nous avons haussé le ton auprès du propriétaire par téléphone qui nous a répondu par d'autres reproches : sol dégradé, chats qui font leurs besoins a coté de la litière (ça arrive effectivement), photos à l'appui d'après lui.

Par **Visiteur**, le **10/05/2018** à **22:43**

Bsr,

Votre propriétaire ne doit pas faire exécuter ce genre de travaux par un électricien...

Pour un installateur électricien professionnel ou particulier qui souhaite faire ses travaux

d'électricité, la seule partie qui est modifiable est la partie de l'installation électrique définie par la norme NF C 15-100, située après le disjoncteur de branchement principal.

Le compteur d'électricité étant en "zone NF C 14-100", le simple déplacement du compteur EDF est tout simplement interdit pour les particuliers ou électriciens professionnels.

Ce changement doit donc être fait suivant une procédure stricte mise en place par le gestionnaire du réseau de distribution nationale d'électricité.

À la fin du changement, celui qui l'a réalisé, doit aussi rendre compte de son bon déroulement à Enedis.

Par **Guilhem12**, le **11/05/2018 à 07:55**

Bonsoir,

Je me suis mal exprimé, les travaux concernent le tableau électrique (et quelques travaux sur les câbles) et non le compteur.

Je m'excuse du manque de précision et vous remercie pour la réponse rapide.

Par **janus2fr**, le **11/05/2018 à 09:13**

Bonjour,

Pour répondre à une de vos questions, le responsable légal reste le propriétaire, même s'il fait appel à un mandataire pour la gestion de sa location. C'est donc vers lui que vous devez vous tourner.

Je vous rappelle que, dans la mesure où les travaux durent depuis plus de 21 jours, vous avez droit à une baisse de loyer proportionnelle au manque de jouissance. Faites le point et exiger cette baisse de loyer auprès de votre bailleur (vu la durée des travaux, cela peut représenter une belle somme qu'il vous doit), cela peut le faire réfléchir...

Code civil :

[citation]Article 1724

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

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.

[fluo]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.[/fluo]

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]

Et surtout, vous pouvez mettre en demeure votre bailleur de faire terminer les travaux dans un délai raisonnable (15 jours me semble correct) sans quoi vous saisirez le tribunal d'instance pour une injonction de faire sous astreinte journalière.