



Travaux dans l'habitation et incidence sur le loyer

Par **Nicknolt22**, le **23/07/2020** à **13:08**

Bonjour,

Mon propriétaire a engagé des travaux importants dans notre salle de bain, afin de limiter notamment une fuite d'eau s'écoulant dans les caves juste en dessous. Ces travaux doivent durer environ trois semaines, et rendent l'utilisation de la salle de bain (douche, lavabos) ainsi que des toilettes, qui étaient dans la même pièce, impossible (le premier jours les ouvriers ont tout cassé). En outre, ces travaux impliquent une coupure d'eau (soit totale, soit juste l'eau chaude) le temps de l'intervention.

Ma compagne et moi même sommes donc dans l'obligation d'aller à l'hôtel le temps des travaux (pas de douche, pas de toilettes, pas d'eau!).

Ma propriétaire me soutient qu'elle ne doit m'indemniser qu'à proportion de l'indisponibilité engagée par les travaux, c'est-à-dire 5m² (la taille de la salle de bain), soit un dixième de l'appartement, et donc, dans sa grande bonté, me dit que je pourrai déduire un dixième du loyer pour ce mois.

Est-elle dans son droit? Je trouve ça étonnant qu'il y ait une logique de proportion, indépendamment de la nature des travaux en tant que tel, parce qu'in fine, ce ne sont pas 5m² qui sont inutilisables, mais l'ensemble de l'appartement.

Merci beaucoup pour votre aide!

Par **janus2fr**, le **23/07/2020** à **13:46**

Bonjour,

Ce que dit la loi (code civil) :

[quote]

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.

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.

[/quote]

Par **janus2fr**, le **23/07/2020 à 13:48**

Donc si les travaux durent moins de 21 jours, le bailleur n'est même pas obligé de vous accorder une diminution de loyer...

Par **Nicknolt22**, le **23/07/2020 à 14:00**

Bonjour, merci pour ce retour rapide.

Les travaux vont certainement durer plus de 21 jours, auquel cas, je m'interroge sur l'interprétation de ma propriétaire de la phrase "le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé". Peut-elle considérer que nous sommes privés des 5m² de la salle de bain? En toute bonne foi, j'aurai tendance à penser que nous sommes privés de l'ensemble de l'appartement, puisqu'il n'est pas habitable.

Merci beaucoup.

Par **janus2fr**, le **23/07/2020** à **14:27**

Suivant l'article déjà cité, si le logement est totalement inutilisable, cela vous donne juste le droit de résilier le bail sans préavis...