



## Echafaudage et risque d'effraction

Par **Polly Peachum**, le **20/03/2025 à 01:18**

Bonjour,

Je suis locataire à Paris d'un appartement situé au 1er étage (avec terrasse) d'un immeuble de 6 étages.

Mon propriétaire fait effectuer des travaux sur la terrasse du 6ème étage et pour cela un échafaudage a été monté devant l'immeuble (dont le démontage est prévu pour mai ou juin - ou juillet si la météo n'est pas propice à la bonne réalisation des travaux).

J'ai écrit à mon propriétaire pour lui dire que je suis inquiète car n'importe qui peut monter sur cet échafaudage, accéder à ma terrasse et forcer la baie vitrée qui donne sur mon appartement. Il m'a répondu (par téléphone) que, pendant la durée des travaux, je dois fermer mes volets, aussi bien la nuit que lorsque je m'absente (c'est à dire du matin au soir en semaine), que je ne cours pas davantage de risques que tous les autres locataires (ce qui est vrai), qu'il ne voit pas ce qu'il pourrait faire de son côté et que c'est à moi de me protéger.

En tant que propriétaire et ordonnateur des travaux, n'a t-il pas la responsabilité d'assurer notre protection vis à vis d'éventuelles effractions commises à partir de l'échafaudage ? Est-ce que l'obligation faite à un propriétaire (bailleur) d'assurer "la jouissance paisible du logement loué", n' inclut pas la sécurité des locataires pendant la réalisation de travaux (faits à son seul bénéfice) ?

Je vous remercie par avance pour vos conseils.

Par **janus2fr**, le **20/03/2025 à 06:55**

Bonjour,

Je ne vois pas bien ce que pourrait faire votre bailleur à ce niveau. L'échafaudage étant nécessaire pour les travaux prévus.

Fermer vos volets lors de vos absences est effectivement le meilleur conseil que l'on peut vous donner. D'ailleurs, regardez votre contrat d'assurance car beaucoup en font obligation pour être couvert contre le vol. Personnellement, je ferme mes volets dès que je m'absente de chez moi, ne serait-ce que pour 5 minutes. Certes, j'habite en maison individuelle et en lisière de forêt, mais c'est une habitude que j'ai prise suite à un cambriolage il y a une dizaine d'année...

Par **youris**, le **20/03/2025 à 10:30**

bonjour,

lors d'un précédent ravalement de façades de notre copropriété, il était mentionné dans le cahier des charges pour consulter les entreprises, l'obligation de souscrire une assurance contre le vol suite à la pose des échafaudages, certaines ont refusé cette clause, d'autres l'ont acceptée. Bien sur, celles qui avaient refusé cette clause, ont été éliminées.

les travaux ont duré 4 mois sans cambriolage.

salutations

Par **janus2fr**, le **20/03/2025 à 11:02**

Bonjour youris,

J'ai du mal à comprendre, c'est l'entreprise qui assurait les copropriétaires contre le vol ?  
C'est possible ça ?

Par **youris**, le **20/03/2025 à 12:02**

cela date de quelques années, mais il s'agit de vol lorsque l'accès se fait par les échafaudages en place, il appartient à l'entreprise de sécuriser l'échafaudage pour en interdire l'accès.

Par **Pierrepauljean**, le **20/03/2025 à 12:54**

le propriétaire pouvait installer un système de sécurité avec alarme

Par **Polly Peachum**, le **20/03/2025 à 17:36**

Merci beaucoup à tous pour vos réponses.

Je pense que les avis divergent selon qu'on est locataire ou propriétaire ;-)))

Personnellement, je serais plutôt de l'avis de Pierrepauljean et de Youris, à savoir que c'est à celui qui décide et bénéficie des travaux de protéger ceux qui les subissent non ??

Car, lorsqu'il s'agit par exemple d'un ravalement de façade, on peut se dire que tout le monde

va en profiter mais là, il s'agit de faire en sorte que la terrasse du 6ème arrête de fuir dans l'appartement du 5ème.

Les deux appartements appartiennent au propriétaire qui perçoit ses loyers. Personnellement, je n'ai de ces travaux que les nuisances (le bruit, la poussière, les ouvriers devant les fenêtres etc.) alors que mon propriétaire n'est impacté par aucune nuisance et va en tirer tous les bénéfices.

Il faudrait donc, en plus, trouver normal de vivre volets fermés pendant trois ou quatre mois et forcer mon animal de compagnie à vivre dans cette pénombre toute la journée ??

Il y a vraiment là un sens de l'équité qui me dépasse.

@Janus2fr : en maison individuelle, vous êtes probablement propriétaire, non ? Donc s'il y a un échafaudage vous ne le subissez pas, vous le décidez. Il me semble que ça fait une différence.

Par **janus2fr**, le **20/03/2025 à 18:11**

Loi 89-462 :

[Article 7](#)

[Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5](#)

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. Les deux derniers alinéas de l'article [1724](#) du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la [loi n° 67-561 du 12 juillet 1967](#) relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou 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 ;

Par **janus2fr**, le **20/03/2025 à 18:13**

Donc si les travaux durent plus de 21 jours et qu'ils vous privent de la jouissance de tout ou partie de votre location, vous pourrez demander une baisse de loyer à votre bailleur.

Par **youris**, le **20/03/2025 à 18:22**

dès l'instant où il s'agit d'habitat collectif, l'intervention sur les parties communes pour des problèmes d'entretien ou autres impacte toujours de manières différentes les copropriétaires occupants ou pas et les locataires qui y habitent.

il existe la loi 89-462 qui précisent les rapports entre bailleurs et locataires, en particulier les droits et obligations de chaque partie.

Par **Polly Peachum**, le **20/03/2025 à 19:12**

@Janu2fr : ah, là je vous suis mieux et je commence à retrouver quelque chose d'équitable ;-))

Parce que, bien-sûr qu'il n'est ni dans mon intention ni dans mon propos d'empêcher un propriétaire de faire des travaux, ce qu'en plus je serais malvenue de faire puisque je suis presque certaine que c'est écrit dans mon bail. Mais, justement, il est également écrit dans mon bail (je vous dis tout ceci d'émémorie, je n'ai pas ré ouvert le document depuis 10 ans) qu'il y a obligation pour le proprétaire (bailleur) d'assurer "la jouissance paisible du logement loué".

Je n'ai pas non plus pour dessein de nuire en quoi que ce soit à mon propriétaire qui est un homme charmant et, par exemple, je ne lui ferai pas remarquer que nous n'avons pas été informés de ces travaux par RAR mais par un simple mail.

Vous parlez dans votre second commentaire de 21 jours, cette durée est précisée dans les articles dont vous mettez le lien ?

Dans le cas de ces travaux, il est quand même envisagé une durée de trois à quatre mois et, en effet, là où les choses seraient équitables, c'est qu'il y ait une baisse de loyer pendant cette période.

Afin de ne pas être seule, je vais contacter les autreslocataires. Une demande groupée sera mieux écoutée qu'une demande individuelle.

@Youris : Merci pour l'information concernant la loi 89-462. Je viens d'en trouver le texte sur [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr). Je vais le lire attentivement (et essayer de tout comprendre, je ne suis pas toujours la meilleure pour ça ;-)))

edit 5mn plus tard : j'en veux pour preuve que je lis ceci :

" Article 4 :

Est réputée non écrite toute clause :

[...]

r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à vingt et un jours "

=> Est-ce que cela signifie que cette clause non écrite m'interdit (de demander une indemnité) ou au contraire (comme laissait entendre Janus2fr) qu'elle m'y autorise ??

Par **beatles**, le **21/03/2025** à **09:40**

Bonjour,

Dans le cas présent il ne s'agit pas d'accéder aux lieux loués pour des travaux ne concernant ni ces derniers ni les parties communes.

Nonobstant que seul un juge pourrait décider qu'il y aurait atteinte à la jouissance paisible, l'article 7 de la loi 89-462 ne s'appliquerait pas, pas plus que les deux derniers alinéas de l'article 1724 du Code civil.

Cdt.

Par **Zénas Nomikos**, le **21/03/2025** à **10:07**

Bonjour,

connaissez-vous l'ADIL? : [ADIL](#)

Par **Polly Peachum**, le **21/03/2025** à **10:25**

@Zenas Nomikos, oui je vous remercie.

C'est vers eux que je pensais tout de suite me tourner et puis j'ai espéré que ce serait plus rapide de chercher cette réponse sur un forum.

Mais, comme presque à chaque fois, c'était un voeu pieu... et vain parce que, comme souvent, tout le monde a un avis qui est immédiatement démenti par le suivant et on se retrouve au point zéro.

Je vais me tourner vers l'Adil,. Merci à tous.

Par **Isadore**, le **21/03/2025** à **11:31**

Bonjour,

Il est possible de se procurer une caméra et une alarme pour vraiment pas cher, et cela sert toujours. Vu que vous vivez au premier étage, votre terrasse doit être aisément accessible pour un "monte-en-l'air" professionnel même sans échaffaudage. Ce ne serait donc pas de l'argent perdu, sans vous obliger à faire vivre votre animal dans la pénombre.

Par **Polly Peachum**, le **21/03/2025** à **11:43**

Merci Isadore, vous avez tout à fait raison.

Je ne trouve pas très juste d'avoir à assumer cette protection moi-même pendant les travaux (car je continue à penser qu'une alarme qui sonnerait dans la rue serait plus efficace qu'une qui sonnerait sur mon téléphone) mais vous avez raison, ça servira même après ;-)

Par **beatles**, le **21/03/2025** à **16:18**

Nos avis ont peu de poids contrairement à la décision d'un juge et personnellement je ne vous encouragerais pas de le faire.

Par **Polly Peachum**, le **21/03/2025** à **17:03**

Bien sûr que je ne vais pas saisir un juge. On ne prend pas un bazooka pour tuer une mouche.

Mais je ne suis pas pour autant d'accord avec l'idée que nos avis ont peu de poids. Je vais attendre la réponse de l'Adil et si elle nous laisse une chance d'être protégés je contacterai les autres locataires car il est évident qu'il est plus important d'avoir une protection qu'un rabais de loyer.

Par **beatles**, le **21/03/2025** à **18:00**

En revanche je vous conseillerais de vérifier si le soir les ouvriers retirent l'échelle, ou tout autre dispositif, qui permettrait d'accéder à la plateforme du premier niveau, s'il existe un ou plusieurs autres niveaux que celui du sixième.

Par **Polly Peachum**, le **21/03/2025** à **19:17**

Je vous remercie pour ce rappel, j'aurais pu oublier. Mais non seulement je vérifie mais j'ai même harponné un des ouvriers tout à l'heure pour lui demander si le chantier était sécurisé au moins la nuit.

Il semblait comprendre assez peu le français mais suffisamment pour me faire une réponse qui ressemblait à "je vais en parler au chef de chantier".

M'étonnerait que ça serve à grand chose mais sait-on jamais.

Pour revenir à l'échelle, elle est bien enlevée mais honnêtement, n'importe quelle personne un tant soit peu agile (ou tout simplement jeune ;-)) peut assez facilement s'en passer en s'accrochant aux barres d'échafaudage et se hisser ainsi sur n'importe quelle plateforme menant aux appartements (ily a une plateforme à chaque étage. Jeme demande bien pourquoi puisqu'ils n'interviennent qu'au 6ème et qu'ils peuvent prendre l'ascenseur... mais bon, c'est comme ça)

Par **beatles**, le **22/03/2025** à **08:10**

Sans échafaudage pas plus que pour un individu spécialiste de la varappe, muni d'une échelle télescopique, muni d'une corde avec un grappin, etc...

Par **janus2fr**, le **22/03/2025** à **09:35**

[quote]

Vous parlez dans votre second commentaire de 21 jours, cette durée est précisée dans les articles dont vous mettez le lien ?

[/quote]

Oui, le 1724CC

[quote]

Article 1724

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

[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]

Dans votre cas, si les travaux vous empêchent d'accéder et de jouir de votre balcon par exemple ou s'ils vous empêchent d'ouvrir vos volets, vous avez droit à une diminution de loyer proportionnelle au manque de jouissance.

Par **janus2fr**, le **22/03/2025 à 09:36**

[quote]

pas plus que les deux derniers alinéas de l'article 1724 du Code civil.

[/quote]

Bien sur que si...

Par **beatles**, le **22/03/2025 à 10:18**

Au vu de la question posée par Polly Peachum l'échafaudage n'empêche pas d'ouvrir les volets et l'article 1724 du Code civil concerne des travaux dans la chose louée (l'appartement de Polly Peachum), ce qui n'est pas le cas.

Par **beatles**, le **22/03/2025 à 11:36**

(suite)

Si j'ai évoqué le retrait d'une échelle c'est parce que j'avais souvenir d'un cambriolage grâce à un échafaudage et je viens d'en retrouver la trace dans [Cambriolage par escalade de](#)

## [l'échafaudage : qui est responsable ?](#)

Sauf que dans le cas de Polly Peachum le bailleur s'est bien assuré qu'à la fin de la journée les ouvriers retiraient l'échelle et qu'il avait conseillé à cette dernière de fermer les volets la nuit et lorsqu'elle s'absentait.

Par **Polly Peachum**, le **27/03/2025 à 14:54**

Re Bonjour tout le monde ;-))

Au cas où ça puisse répondre à vos interrogations (ou à d'autres qui passeraient par ici avec une interrogation similaire), j'ai été très gentiment contactée en MP par une administratrice qui m'a envoyé le message très informatif suivant :

" La responsabilité de la sécurité du chantier, et donc de la prévention des intrusions via l'échafaudage, incombe au maître d'ouvrage (le propriétaire ou syndic qui ordonne les travaux). Voici les éléments clés à considérer :

### **Responsabilité du maître d'ouvrage :**

#### **Sécurité du chantier :**

Il est responsable de la sécurité générale du chantier, ce qui inclut la prévention des risques d'intrusion et de vol.

Il doit s'assurer que les entreprises intervenantes prennent les mesures nécessaires pour sécuriser l'échafaudage.

#### **Obligations légales :**

Le maître d'ouvrage doit veiller au respect de ces obligations.

#### **Prévention des risques :**

Il doit anticiper les risques d'intrusion et prendre des mesures de prévention adaptées, comme :

La mise en place de dispositifs anti-intrusion (alarmes, caméras, etc.).

Le contrôle d'accès à l'échafaudage.

La surveillance du chantier.

La sensibilisation des occupants de l'immeuble.

### **Mesures à prendre :**

#### **Contact avec le maître d'ouvrage :**

Informez-le de vos préoccupations concernant la sécurité de votre terrasse.  
Demandez-lui quelles mesures il compte prendre pour prévenir les intrusions.

#### **Mise en demeure :**

Si les mesures prises sont insuffisantes, envoyez-lui une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.  
Exigez qu'il prenne les mesures nécessaires pour sécuriser l'échafaudage.

#### **Recours juridiques :**

En cas de vol ou d'intrusion, vous pouvez porter plainte et engager la responsabilité du maître d'ouvrage.  
Vous pouvez également saisir le tribunal d'instance pour obtenir des mesures conservatoires.

Il est important de noter que la responsabilité peut également incomber aux entreprises intervenantes, en fonction des clauses du contrat et des circonstances."

Je l'ai beaucoup remerciée (et la remercie encore ici) car il me semble que son message répond non seulement à ma question mais à tous les ping pong qui ont été changés au sujet de cette question.

Encore merci aussi à vous tous d'avoir essayé de me donner des éléments de réponses.

Par **beatles**, le **27/03/2025** à **16:49**

Sauf que la MP de votre dite administratrice ressemble fortement à [ce lien maison-travaux](#) sans portée juridique contrairement [au mien](#) repris par [Le Monde](#) et le blog de [BDIDU](#).

De plus vous n'avez pas été cambriolée.

Par **Polly Peachum**, le **27/03/2025** à **17:15**

pppffffffffff..... Moi je finis par ne plus rien y comprendre et par ne plus savoir qui suivre !!

Je vais finir par laisser tomber parce qu'il me semble finalement plus difficile de chercher à me protéger que de me faire cambrioler !