

Association des Locataires du 2 Allée Eugène Belgrand de Cachan - ALEB2

2 allée Eugène Belgrand
94230 CACHAN
<http://www.aleb2.fr>
contact@aleb2.fr

Objets :

- Mise en demeure
- Ascenseurs en panne,
- obligations du bailleur
- et demande d'indemnisation

Madame, Monsieur,

En notre qualité d'association représentant plus de 50 % des locataires de l'immeuble, nous vous adressons la présente mise en demeure, formulée en raison de la gravité et de la durée des dysfonctionnements affectant les ascenseurs de la résidence.

1. Rappel des faits

Depuis le 21 mai 2026, l'ascenseur du rez-de-chaussée est en panne, cela fait **plus de 46 jours**.

Avant cela, plusieurs interruptions de service ont eu lieu, dont une ayant duré quarante jours consécutifs (49 jours du 14 janvier 2026 au 4 mars 2026).

Depuis le début de l'année, et sans compter les nombreuses pannes de 2025, nous avons relevé l'indisponibilité de l'ascenseur à de nombreuses reprises, voici un récapitulatif :

- du 14/01 au 04/03 : 49 jours
- du 8/03 au 23/03 : 15 jours
- du 8/05 au 12/05 : 4 jours
- du 13/05 au 18/05 : 5 jours
- du 19/05 au 20/05 : 1 jour
- depuis le 21/05 : ≥ 46 jours

Pour un total de 120 jours de panne à ce jour, et cela va encore augmenter !

Ces pannes répétées et prolongées constituent un trouble manifeste à la jouissance paisible des logements. Les conséquences sont particulièrement lourdes :

- personnes âgées dans l'incapacité de sortir de leur domicile ;
- familles avec poussettes contraintes de porter matériel et enfants ;
- habitants obligés de monter leurs courses à pied ;
- isolement social accru pour certains résidents.
- Fatigues et efforts physique en période de canicule.

.../...

2. Fondements juridiques

Conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de procéder à toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

L'article 1719 du Code civil impose également au bailleur de maintenir les équipements essentiels en état de fonctionnement.

La jurisprudence est constante et **confirme que les pannes prolongées d'ascenseur constituent un manquement grave du bailleur :**

- La Cour d'appel de Paris (CA Paris, 23 mai 2018, n° 16/14682) a confirmé qu'une panne prolongée d'ascenseur constitue un manquement du bailleur à son obligation de délivrance, **justifiant une réduction de loyer.**
- La Cour d'appel de Versailles (CA Versailles, 4 février 2016, n° 14/04845) a accordé **une indemnisation de 10 % du loyer mensuel pour une panne d'ascenseur ayant duré plusieurs semaines.**
- La Cours d'appel de Paris, le 6 janvier 2011, n° 09/14644 : absence d'ascenseur pendant 30 jours constitue un trouble de jouissance caractérisé ; **indemnisation de 10 %**
- TI Paris 18e, 12 mars 2014 : réduction de loyer accordée pour une panne d'ascenseur : **indemnisation de 20 %.**
- CA Lyon, 8 novembre 2012, n° 11/04698 : le bailleur doit indemniser les locataires lorsque la panne d'ascenseur entraîne une impossibilité d'accès normale au logement. **L'indemnité accordée par la Cour a été de 15 %.**

Ces décisions démontrent que l'absence d'ascenseur, lorsqu'elle perdure, ouvre droit à une compensation financière proportionnée au préjudice subi. Le taux de 10 % est considéré comme un minimum dans les cas de panne prolongée. Or ici nous avons plus de 120 jours de panne sur 186 jours soit 2/3 du temps, 65 % de temps de panne depuis le début de l'année ! Et l'ascenseur n'est toujours pas réparé.

3. Mise en demeure

Nous vous mettons en demeure de :

1. procéder immédiatement à la réparation complète et définitive de l'ascenseur ;
2. nous communiquer sous huit jours un calendrier ferme d'intervention ;
3. mettre en place des mesures compensatoires pour les personnes vulnérables (aide à la mobilité, solutions temporaires).

4. Demande d'indemnisation

Au regard de la jurisprudence précitée et de la durée des pannes, nous sollicitons une réduction de loyer de 15 % pour l'ensemble des locataires affectés, pour chaque mois durant lequel l'ascenseur n'a pas été fonctionnel. Et de 20 % pour les personnes les plus affectées et vulnérables (personnes âgées, famille avec nourrisson) et les locataire des 6 et 7^e étages). Soit à ce jour tous les mois, incluant juillet, excepté celui d'avril.

Cette estimation est cohérente avec les décisions de justice et proportionnée au préjudice réel subi par les résidents.

Sans réponse ou action de votre part dans le délai imparti, nous nous réservons le droit d'engager les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes et, le cas échéant, d'envisager une action collective en justice.

Veuillez agréer nos salutations distinguées.

Association des locataires du 2 Allée Eugène Belgrand de Cachan – ALEB2
Vincent Burban, le 6 juillet 2026, à Cachan
Président de l'ALEB2

