

# Les gros travaux réalisés par le bailleur en cours de bail

publié le 23/01/2017, vu 2322 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**En location vide ou meublée à usage de résidence principale du locataire, la loi du 6 juillet 1989 prévoit en son article 7 que le locataire doit laisser exécuter certains travaux dans le logement.**

La loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 est venue préciser cette obligation.

Le locataire est obligé 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 critères du logement décent.

L'article 17-1-II de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR énonce que « *lorsque les parties sont convenues par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.* »

Cette possibilité de majorer le loyer est exclue pour les logements HLM, qu'ils soient ou non conventionnés à l'APL. Cela ne signifie pas que des travaux d'amélioration ne peuvent être réalisés en HLM, mais que leur contrepartie est soumise aux règles particulières qui régissent l'évolution des loyers HLM.

Les travaux d'amélioration envisagés par l'article 17-1-II seraient notamment ceux qui apportent un équipement nouveau, un service ou qualité supérieure au niveau des prestations existantes.

La principale conséquence de la réalisation des travaux est de permettre au bailleur d'appliquer une majoration de loyer.

Il s'agit d'une majoration définitive qui ne peut intervenir qu'après l'exécution des travaux. Ainsi, il ne serait pas possible de prévoir une augmentation progressive du prix du bail en cours de travaux, en fonction de l'avancement de ceux-ci.

Lorsque le bailleur ne respecte pas son engagement de réaliser les travaux convenus, le locataire n'aura pas à s'acquitter du supplément de loyer (en cas d'inexécution totale) ou pourra demander la résolution de la clause (en cas de travaux non conformes).

Il pourra en outre demander des dommages et intérêts.

La sanction pourra également prendre la forme de la résolution pure et simple du contrat s'il s'avérait que les travaux d'amélioration convenus ont été déterminants dans la décision du preneur de louer l'appartement.

Il faudrait alors que ce caractère déterminant ressorte des termes du contrat. Tel pourrait être le cas lorsque le locataire souffre d'une infirmité et qu'il a été convenu que le logement fasse l'objet de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)