Image not found or type unknown

Quels sont les travaux que le locataire peut réaliser dans l'appartement qu'il loue ?

Jurisprudence publié le **29/05/2020**, vu **3632 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le preneur est libre de réaliser des aménagements mais pas des transformations. Cette opposition est susceptible de provoquer des difficultés d'interprétation.

Quels sont les travaux que le locataire peut réaliser dans l'appartement qu'il loue ?

C'est l'article 6, d) qui fixe la règle en ce qui concerne les travaux que le preneur a ou n'a pas le droit d'accomplir. Le bailleur, précise le texte, ne peut *"s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée"*.

Le preneur est libre de réaliser des aménagements mais pas des transformations.

Cette opposition est susceptible de provoquer des difficultés d'interprétation.

En principe , c'est le tribunal qui fera une appréciation souveraine sur la nature des travaux réalisés par le locataire.

Il arrive que les parties s'entendent pour définir à l'avance les travaux qui constituent des transformations et ceux qui ne constituent que de simples aménagements.

La jurisprudence a reconnu la licéité de ces clauses dont l'efficacité peut être remis en cause car le texte étant d'ordre public, le juge conserve toute latitude pour remettre en cause le contenu de l'accord.

La Cour d'Appel de DOUAI a rendu un arrêt intéressant sur les travaux qu'un locataire pouvait entreprendre, sans aucune autorisation du bailleur et a considéré que la pose d'un parquet flottant et d'un nouvel habillage de baignoire constituent de simples aménagements qui ne nécessitent pas l'autorisation du bailleur et que partant , le locataire ne pouvait être poursuivi à des frais de remise en état pour ce type de travaux.

(CA Douai, 9 janv. 2020, n° 18/03547 : JurisData n° 2020-000397)

Dans cette affaire, il existait une clause du bail qui reprenait les prescriptions des articles 6 et 7 de la loi de 1989, distinguant les aménagements autorisés des transformations interdites sauf accord exprès du bailleur.

En dépit de l'interdiction de réaliser certains travaux, le locataire avait opéré des modifications qui auraient nécessité l'accord du bailleur. Il avait notamment modifié l'accès à l'habitation en supprimant le portail en bois et remplacé la pelouse par des gravillons et petits cailloux , remplacé la cheminée par un poêle à granulés ;supprimé le bureau afin d'agrandir la superficie de la salle de bains ;créé une cloison et obstrué une porte d'accès dans la pièce principale.

Il est indéniable qu'il s'agissait de transformations dans la mesure où ces modifications portent sur le gros œuvre ou la distribution des lieux loués.

Les juges ont en revanche décidé que la pose de parquet flottant dans le rez-de-chaussée et la pose d'un nouvel habillage de baignoire constituent de simples aménagements.

Il faut bien distinguer les travaux soumis à autorisation des simples aménagements.

1/**Les travaux soumis à une autorisation du bailleur**

En aucune manière, un locataire peut effectuer des travaux de transformation , lesquels sont généralement des changements irréversibles et modifient la distribution du logement.

Il a été jugé que percer des gros murs, déplacer ou abattre des cloisons, supprimer un escalier, élargir une porte, constitue des transformations. C'est le cas lorsque le preneur aménage des chambres de bonne en un espace de vie unique, modifiant par là même la configuration des lieux loués et la disposition des parties communes par rapport aux parties privatives *(CA Paris, 6e ch. C, 22 janv. 2008, n° 07/07027 : JurisData n° 2008-355071)*.

Constitue également une transformation illicite, le fait d'abattre une cloison pour réunir deux appartements mitoyens, même si cette transformation est réversible *(CA Paris, 4e ch., 31 mai 2011, n° 10/09024 : JurisData n° 2011-011841 ; Loyers et copr. 2011, comm. 238)*

Pour éviter tout contentieux , le locataire doit obtenir un accord écrit du bailleur sous forme d'accord, conformément à la loi.

Lorsque les travaux ont été effectués sans autorisation, le bailleur dispose d'une option légale prévue par l'article 7-f de la loi de 1989). Il peut soit garder le bénéfice des transformations soit exiger du locataire une remise en l'état et ce, même si les travaux ont apporté une amélioration au logement loué. En tout état de cause, le locataire ne peut prétendre au remboursement en tout ou partie des frais engagés pour ces travaux.

§ **I2/Les travaux d'aménagement**

Selon les dispositions légales, le locataire peut effectuer des travaux d'aménagement du logement, sans nécessairement prévenir le bailleur, ni même lui soumettre son projet.

Il résulte des dispositions légales le bailleur ne peut *« s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée »*, (article 6 d loi de 1989).

Les aménagements , qui n'ont pas fait l'objet de définition légales, peuvent se définir, comme des travaux de faible importance qui ne modifient pas la structure ou la configuration du logement et sans qu'ils ne soient irréversibles.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il s’agit souvent de travaux de décoration tel que la peinture, la pose de parquet flottant , de moquette..

En revanche, relèvent de la catégorie des aménagements les travaux consistant à changer le papier mural ou la moquette, à renforcer l'isolation phonique ou thermique (notamment par l'adjonction d'un double vitrage), à accroître le confort ou la salubrité du logement loué.

La pose de convecteurs électriques ne peut non plus être qualifiée de transformation, qui doit s'entendre de tout changement apporté à la structure ou à la configuration des lieux loués *(CA Nancy, 2e ch., 23 nov. 1993 : JurisData n° 1993-048301)*.

La pose de spots lumineux au plafond, de placard ou d’étagères constituent de tels équipements, selon la jurisprudence (CA de Paris, 6e ch. C, du 20 mars 2001, CA de Nancy, 2e ch. civ, du 23 novembre 1993).

En général , le juge prend en considération le caractère démontable et provisoire des travaux , pour considérer qu’il s’agit d’aménagement.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-**juridique.net**: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés