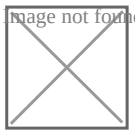

Travaux effectués et autres questions

Par **vero2809**, le **26/04/2021** à **12:22**

Bonjour,

Je vais essayé d'être brève.

Suite à ma séparation et désaccord avec mon mari, j'ai préféré déménager et me rapprocher de la ville pour mes enfants et mes patients, je suis famille d'accueil thérapeutique. J'ai réussi à trouver une maison (que j'avais l'intention d'acheter après que mon propre bien soit vendu) qui jouissait d'une deuxième habitation mais cette dernière n'étant pas habitable de suite, les patients devaient vivre provisoirement sous le même toit que moi. Mais pour cela, il a fallu que je remette en état les chambres à l'étage. J'ai aussi créé une salle de bain et des toilettes, isolé deux autres pièces déjà existantes, (9.500 euros de travaux au total), tout cela bien sûr avec l'autorisation de la propriétaire. Elle m'avait fait une autorisation de travaux mais tout à mes frais.

Malheureusement, à ce jour, ayant rencontré des soucis avec mon activité professionnelle et étant en arrêt à cause de tout ca, je me vois refuser le crédit pour l'achat de cette maison, donc tous les travaux engendrés seront une plus value pour la proprietaire, nous sommes d'accord ?

Est ce que la proprietaire pouvait imposer ces travaux exclusivement à mes frais, sans aucune contrepartie ? c'est à dire sans proposition de déduction à l'achat de la maison ou sans réduction du loyers ? Puis-je pretendre à un remboursement, même si ce n'est pas la totalité ? et aussi est-ce que ma signature et bon pour accord n'était pas indispensable sur l'autorisation de travaux qu'elle m'a faite ?

Aujourd'hui, étant dans l'impossibilité d'acheter ce bien, la proprietaire veut me donner congé. Je comprends tout à fait qu'elle veuille vendre, elle m'a envoyé un courrier en AR le 1 fevrier qui correspond bien au 6 mois préconisé mais dans son courrier elle fait juste mention du fait qu'elle veut vendre son bien sans mettre le prix de vente et le descriptif de la maison. Une amie me dit que, logiquement, la loi impose ces critères pour que le courrier soit vraiment dans la légalité et rajoute que je peux contester ce courrier.

Qu'en est il ? pourriez vous m'éclairer sur tout ça ?

Vous remercant d'avance de vos réponses.

Bien à vous.

Par **youris**, le **26/04/2021** à **13:32**

bonjur,

voir ce lien relatif au congé pour vendre :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929

La lettre de congé doit indiquer les éléments suivants :

Motif du congé (pour vendre)
Prix et conditions de vente du logement loué et de ses éventuelles annexes louées (parking, ...)
Description précise du logement et de ses éventuelles annexes louées (mais il n'est pas obligatoire d'indiquer la superficie du logement)
Énoncé des 5 premiers alinéas du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 , qui indiquent les conditions de l'offre de vente au locataire

La lettre de congé doit être accompagnée de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

concernant les travaux réalisés sur la propriété d'autrui, l'article 555 du code civil indique:

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

voir ce lien :

http://www.de-bassan.com/fiches/Constructions_plantations_sol_autrui_general.php

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

vous pouvez consulter un avocat.

salutations

Par **janus2fr**, le **26/04/2021** à **13:39**

[quote]
est ce que la proprietaire pouvait imposer ces frais exclusivement a mes frais sans aucunes contrepartie c'est a dire sans proposition de deduction a l'achat de la maison ou sans deduction de loyers , puis je pretendre a un remboursement meme si cela n'est pas la totalité , et aussi est ce que ma signature et bon pour accord n'etait pas indispensable sur l'autorisation de travaux qu'elle m'as fait ????

[/quote]
Bonjour,

Si j'ai bien compris, vous avez sollicité l'autorisation de votre bailleur pour faire des travaux de transformation du logement loué et avez obtenu cette autorisation. Vous ne pouvez pas, à posteriori, exiger du bailleur qu'il participe financièrement à ces travaux. C'est une négociaition qui se fait avant les travaux et qui exige un accord écrit (participation financière du bailleur soit sous forme d'argent, soit sous forme de remise de loyers).

[quote]
mais dans son courrier elle fait juste mention du fait qu'elle veut vendre son bien sans y mettre le prix de vente et le descriptif de la maison , une amie me dit que logiquement la loi impose ces criteres pour que le courrier soit vraiment dans la legalité et rajoute que je peux contester ce courrier

[/quote]
Effectivement, un congé pour vente doit contenir une offre de vente au locataire avec tous les détails nécessaires. Si le congé que vous avez reçu ne comporte pas cette offre, il n'est tout simplement pas valable. Vous n'avez même pas à contester ce congé puisque c'est comme si vous ne l'aviez pas reçu. Vous pouvez, par correction, avertir votre bailleur de son erreur et du fait que vous resterez dans les lieux. Si le délai de 6 mois avant l'échéance du bail est passé, votre bail est donc réputé reconduit, mais si ce délai n'est pas encore passé, le bailleur aura la possibilité de vous envoyé un nouveau congé en bonne et due forme, donc à vous de voir ce que vous voulez faire...

Par **vero2809**, le **26/04/2021** à **15:33**

merci pour votre réponse rapide ,

elle m'avait demandé oralement si je voulais acheter la maison , mais sans m'en fixé de prix et effectivement la aussi on me dit qu'elle aurait du le faire par ecrit l'oral est il suffisant

mais donc si je comprend bien vos ecrits elle doit aussi le mentionner dans le courrier ou elle

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

me donne congés des lieux ??

je suis supposée quitter les lieux le 1er aout elle m'as envoyé le courrier fin janvier

mais effectivement elle ne contient ni offre de vente ni le prix de vente et aucuns descriptif

donc je peux lui faire savoir que son courrier et nul et non avenant c'est ca ???

merci d'avance

vero

Par **vero2809**, le **26/04/2021** à **15:35**

j'ai oublié de preciser qu'elle vient de mettre la maison en vente donc dois je lui faire faire enlever de la vente ??

Par **youris**, le **26/04/2021** à **15:50**

relisez la fin du message de janus, soit vous dîtes à votre bailleur que son congé est nul, soit vous ne lui dïtes rien.

qu'elle mette la maison effectivement la maison en vente sans avoir respecté la règlementation du congé pour vendre, n'est pas votre problème, elle peut vendre occupé, c'est à dire avec un locataire en place.

Par **vero2809**, le **26/04/2021** à **16:17**

ok j'ai pris note de votre réponse et vous en remerci beaucoup

je vais par respect lui faire un courrier pour lui signifier son erreur

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

merci encore

bien a vous

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés