



Travaux effectué en location

Par fmb

Bonjour,

Ma famille est en location depuis 2017. Ils souhaitaient ce passage en location temporaire pendant qu'ils effectuaient l'achat d'un bien immobilier, qui n'a finalement jamais abouti. Ils sont restés finalement en location.

A cause de ça, ils ont fait des travaux dans l'appartement pour un montant d'environ 10 000?. Les travaux ont modernisé la cuisine et la salle de bain, les plans de travail ont été complètement changés, et la baignoire transformée en douche. Il s'agissait d'un geste désespéré et maladroit de la part de ma famille. Je n'avais qu'un moindre contact avec ma famille pendant cette période et n'ai pu surveiller ce qui se passait.

Ma mère est décédée en Janvier, et mon père est à l'âge de la retraite. Je souhaiterais savoir comment je peux, d'une manière ou d'une autre, avoir un retour sur les travaux effectués.

Quelques faits:

- Il y a deux propriétaires que je connais, un homme d'un certain âge a qui appartient l'appartement, qui laisse la gestion de l'appartement à sa fille étant plus jeune.
- Je possède les factures de ces travaux.
- Le propriétaire (l'homme d'âge avancé) avait connaissance de ces travaux et était d'accord avec.

J'aimerais savoir par quel recours je peux obtenir un retour soit sur les travaux, soit sur les sommes versées. J'estime que, une fois que ma famille ne sera plus dans cet appartement, sa valeur aura augmenté au vu des travaux effectués le modernisant, un avantage dont les propriétaires vont jouir soit par la revente du bien à un plus grand coup, soit par la remise en location du bien à un loyer plus élevé. Je trouve aussi le prix des travaux non négligeable.

J'ai cherché à trouver quelques idées, mais je ne sais pas, concrètement, quel recours j'ai à ma disposition pour obtenir un retour sur cet investissement.

Merci d'avance.

Par morobar

Bonjour,

J'ai cherché à trouver quelques idées, mais je ne sais pas, concrètement, quel recours j'ai à ma disposition pour obtenir un retour sur cet investissement.

Pour commencer en fait de recours, si vous ne pouvez pas démontrer l'accord du propriétaire pour les travaux, vous risquez une obligation de remise en état d'origine.

J'évoque ici la transformation de la salle de bain avec suppression de la baignoire.

Vous évoquez le terme de recours, celui de négociation amiable est de rigueur, le propriétaire n'étant pas tenu à vous verser un seul centime, outre la réserve que j'évoque en préambule.

Par janus2

Bonjour,

Comme dit précédemment, si le locataire ne peut pas prouver l'autorisation du propriétaire, voir cet extrait de la loi 89-462 :

Article 7

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 163

Le locataire est obligé :

[...]

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie ou des travaux de rénovation énergétique peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

En revanche, s'il y a eu autorisation du bailleur, le volet financier était à négocier à ce moment là...

Par fmb

les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés

Il est donc possible d'obtenir une indemnisation des frais des travaux sous conditions d'avoir l'autorisation écrite du propriétaire ?

Vous évoquez le terme de recours, celui de négociation amiable est de rigueur, le propriétaire n'étant pas tenu à vous verser

Mon autre solution est donc de tout simplement demander?

Je réalise bien que dans ces conditions, le propriétaire, n'est, a priori, obligé de rien. Mais comme je l'ai déjà indiqué, je souhaite absolument un retour sur l'investissement que ma famille a fait dans ce bien et cherche donc une voie possible à suivre.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La réponse juridique est celle indiquée par janus dans l'article 7 de la loi de 89.

Vous ne pouvez rien exiger légalement puisque vous n'avez pas une preuve de l'accord du bailleur.

Il vous reste la négociation amiable, mais on sort du juridique.

Par janus2

Il est donc possible d'obtenir une indemnisation des frais des travaux sous conditions d'avoir l'autorisation écrite du propriétaire ?

Comme je vous le disais plus haut, c'est avant d'engager les travaux qu'il faut négocier avec le propriétaire une éventuelle participation financière de sa part. Une fois les travaux faits, c'est théoriquement trop tard, sauf à avoir un propriétaire très arrangeant. En effet, en l'absence de tout accord matérialisé, le propriétaire peut prétendre qu'il était entendu que les travaux se feraient aux frais du locataire.