

## LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

Dans le cas où le locataire a effectué les travaux de transformation sans l'accord du bailleur, ce dernier dispose de plusieurs options en fonction des circonstances :

Si les travaux réalisés par le locataire mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur peut exiger aux frais du locataire la remise en état immédiate du logement, même en cours de bail.

Dans les autres cas de travaux de transformation réalisés sans accord mais qui n'altèrent pas les équipements ou la sécurité du local, le bailleur dispose d'une option qu'il peut utiliser uniquement au moment du départ du locataire. Il peut soit exiger la remise en état des lieux aux frais du locataire, soit conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans indemnisation au profit du locataire.

Pour éviter au locataire de se retrouver en difficulté, il convient de déposer auprès du bailleur une demande précise d'autorisation et de garder la preuve écrite de son accord.

# AFOC

**1** question ?  
remarque ?  
commentaire ?

JE CONTACTE L'AFOC!

FLASHÉZ-MOI



ASSOCIATION  
FORCE OUVRIÈRE  
CONSOMMATEURS  
141, AVENUE DU MAINE  
75014 PARIS  
tél. : 01 40 52 85 85  
fax : 01 40 52 85 86  
mél : afoc@afoc.net  
<http://www.afoc.net>

# AFOC

## L'obligation de ne pas transformer les lieux loués

LOCATION

*Le locataire ne peut transformer les locaux sans l'accord écrit du propriétaire.*

*Mais la frontière entre simple aménagement et transformation des lieux n'est pas toujours évidente à distinguer."*



# L'obligation de ne pas transformer les lieux loués :

**LOCATION**

Si le locataire a le droit de faire tous les aménagements qu'il souhaite dans les lieux loués, il ne peut pas transformer le logement.

C'est l'article 7 f de la loi du 6 juillet 1989 qui en pose le principe. Le locataire ne doit « pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire... »

## LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION CONCERNÉS

Seuls les travaux de « transformation » sont concernés.

A l'inverse, le bailleur ne peut s'opposer aux travaux d'aménagement réalisés dans le logement par le locataire (article 6d de la loi du 6 juillet 1989).

## LES AMÉNAGEMENTS

Ce sont les travaux qui se limitent à permettre une utilisation des lieux loués ou qui ne portent pas atteinte au gros œuvre.

Dans ce cas, le locataire ne sera pas tenu de remettre les lieux en l'état (enlever les aménagements) après son départ.

## LES TRANSFORMATIONS

La loi n'en disant pas plus, c'est l'analyse de la **jurisprudence** qui permet de dessiner les contours de la **notion de transformation**.

Tapisser, repeindre les murs et les plafonds ou même poser de la moquette ne sont que de simples travaux d'aménagement et non de transformation.

A l'inverse, pratiquer de larges ouvertures dans les murs, abattre des cloisons, agrandir les pièces, modifier totalement la configuration des lieux ou encore abattre une partie des arbres du jardin sont des travaux de transformation et non de simple aménagement.



TROUVEZ VOTRE AFOC DÉPARTEMENTALE SUR NOTRE SITE : [www.afoc.net](http://www.afoc.net)

## L'EXCEPTION : L'ACCORD ÉCRIT DU BAILLEUR

Ces travaux de transformation ne sont pas interdits mais nécessitent avant d'être effectués par le locataire, l'accord écrit du bailleur.

**Attention**, il est important de prévoir également dans l'écrit le sort des travaux à la fin du bail afin d'éviter les mauvaises surprises.

Il faut **négoier avec le bailleur** et coucher sur le papier la solution retenue qui peut aller de l'indemnisation du locataire par le bailleur jusqu'à l'obligation de remettre les lieux en l'état.

Si le sort des travaux de transformation à l'issue du bail n'est pas mentionné, c'est-à-dire si le bailleur ne fait que donner son accord pour les travaux prévus, dans ce cas on applique l'article 555 du code civil en fin de bail.

Selon ce texte, à l'issue du bail **le propriétaire aura le choix soit de conserver les aménagements mais dans ce cas il devra rembourser** la plus-value apportée au bien ou le coût des travaux réévalué à la date du remboursement, **soit de demander au locataire de remettre les lieux en état et à ses frais**.