



Refus du bailleur de changer papier peint (Résolu)

Par **Oldb34r**, le 23/10/2018 à 10:29

Bonjour,
Je souhaite changer le papier peint dans l'une des pièces du logement que je loue actuellement. C'est un papier peint non neutre, posé par mes propriétaires à l'époque où ils vivaient dans le logement. Nous en avons parlé avec lui et il n'est pas d'accord pour que l'on retire ce papier peint.
Nous avons pour souhait de repeindre cette pièce dans une couleur neutre (blanc probablement). Peut-il s'y opposer ? S'il s'y oppose, pourra-t-il refuser de nous rendre [barre]la caution[/barre] [s]le dépôt de garantie[/s] lorsque nous quitterons le logement ?
Quels sont nos droits ?
Merci par avance pour votre aide.

Par **morobar**, le 23/10/2018 à 10:50

Bonjour,
Il s'agit du dépôt de garantie et non de caution.
La caution c'est la personne ou l'organisme qui s'engage à payer les loyers et/ou charges en cas de défaillance de votre part.
Ceci dit le bailleur ne peut s'opposer à votre projet conforme à l'article 6 alinéa d) de la loi du 06/07/1989.
De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
Cette loi est d'ordre public, c'est à dire qu'il est impossible de prévoir une disposition contraire, même écrite, car elle serait considérée comme non existante.

Par **amajuris**, le 23/10/2018 à 10:53

bonjour, la loi 89-462 sur les rapports locatifs indique : "..... Le bailleur est obligé :
.....) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée."
A condition que ces changements n'empêchent pas une habitabilité normale
La cour d'appel de Grenoble, dans un arrêt du 25 octobre 2011 a condamné un locataire à prendre à sa charge la réfection des murs qu'il avait lui-même repeints en rouge et vert. Parallèlement à cela, gardez à l'esprit qu'on ne peut reprocher au locataire d'avoir choisi des couleurs autres que « passe partout » dès l'instant qu'elles ne sont pas excentriques et qu'elles n'empêchent pas une habitabilité normale des lieux loués de par leur originalité.
source : <https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/reglementations/votre-locataire-t-il-le-droit-de-repeindre-les-murs-sa-guise-article-19554.html>
donc, en application de ce qui précède, votre bailleur ne peut pas s'opposer à vos travaux.
salutations

Par **Lag0**, le **23/10/2018 à 11:02**

Bonjour,
[citation]A condition que ces changements n'empêchent pas une habitabilité normale
La cour d'appel de Grenoble, dans un arrêt du 25 octobre 2011 a condamné un locataire à prendre à sa charge la réfection des murs qu'il avait lui-même repeints en rouge et vert. Parallèlement à cela, gardez à l'esprit qu'on ne peut reprocher au locataire d'avoir choisi des couleurs autres que « passe partout » dès l'instant qu'elles ne sont pas excentriques et qu'elles n'empêchent pas une habitabilité normale des lieux loués de par leur originalité.
[/citation]
Et encore !
J'ai souvenir d'une jurisprudence donnant raison au locataire qui avait repeint les murs en rose fluo (ou un truc du genre) au prétexte que le logement se situait dans un quartier étudiant et que donc, pour un étudiant, cette couleur n'était pas un frein à la location.
Il n'y a donc pas que la couleur à prendre en compte, mais aussi le lieu et le style de logement.
Il n'est pas évident que la même peinture dans un immeuble bourgeois du 16ème aurait entraîné le même résultat...

Par **morobar**, le **23/10/2018 à 11:09**

Bonjour,
Pour amener de l'eau au moulin, en recherche d'appartement, j'ai en son temps refusé de m'intéresser à un logement sur Alfortville, dont toutes les pièces hors cuisine étaient peintes entièrement en noir, murs et plafond.
Simplement pour confirmer que cela existe.

Par **Oldb34r**, le **23/10/2018 à 14:36**

Merci à vous pour vos réponses
@morobar> En effet, je voulais parler de dépôt de garantie et non de caution. C'est une coquille.
Mon propriétaire a de suite indiqué lorsque nous avons évoqué le projet que leur accord était nécessaire et "qu'il faudrait en reparler" (manifestement, il n'a pas très envie que nous le fassions).
Or il existe bien une clause dans le bail indiquant que le locataire a l'obligation *"de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du proprio, 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 indemnité"*.
S'il est

évident qu'on ne demanderait pas d'indemnité pour la peinture, cette clause peut-elle permettre de réclamer une "remise en état" (je ne vois pas bien comment car on ne va pas recoller le papier-peint décollé) ?

Par **Lag0**, le **23/10/2018** à **15:10**

[citation]Or il existe bien une clause dans le bail indiquant que le locataire a l'obligation "de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du proprio, 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 indemnité". [/citation]

Un changement de papier peint ou peinture n'est pas considéré comme une transformation de la chose louée (jurisprudence constante), mais comme un aménagement.

Et la loi 89-462 dit bien dans son article 6 :
[citation]Le bailleur est obligé :
[...] De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. [/citation]

Plus d'infos ici :
<https://www.pap.fr/locataire/durant-bail/le-locataire-peut-il-amenager-le-logement-comme-il-lentend/a2499>

[citation]Comment distinguer l'aménagement de la transformation ?

La jurisprudence fait un travail de distinction entre aménagement et transformation.

Sont considérés comme des travaux de transformation :

- le fait de pratiquer une ouverture de 2 mètres de large dans le mur séparant les deux appartements loués est une transformation nécessitant l'autorisation du propriétaire (Cour d'appel de Paris, 27 octobre 1993) ;
- même solution pour la transformation d'une chambre en cuisine aménagée et de l'utilisation de l'ancienne cuisine comme lingerie (Cour d'appel de Paris, 18 mars 1994) ;
- la construction, sans autorisation du bailleur, d'une piscine enterrée et entourée d'une plage carrelée constitue également une transformation ;
- il en va de même de la coupe de la majeure partie des arbres entourant la maison louée (Cour d'appel de Grenoble, 8 avril 2008) ;
- l'apposition de stickers sur une grande partie de la surface des murs (Riom, 10 avril 2017).

Ne relèvent que de l'aménagement :

- Les travaux de peinture et la pose de moquette réalisés par le locataire ne constituent que de simples aménagements pour lesquels l'autorisation du propriétaire n'est pas requise (Cour d'appel de Nancy, 1er février 1995).

Toujours en matière de peinture, il ne peut être reproché au locataire d'avoir choisi des couleurs autres que passe-partout dès lors que ces couleurs ne sont pas excentriques et n'empêchent pas une habitabilité normale des lieux de par leur originalité (Cour d'appel de Nancy, 1er février 1995).

La solution a été confirmée à propos d'une peinture rouge vif (Cour d'appel de Paris, 20 septembre 2005) ou plus récemment pour le choix de couleurs (bleu, rose, mauve, bordeaux clair) à la place des couleurs passe-partout initiales (Cour d'appel de Paris, 10 janvier 2008).

A contrario, une peinture excentrique/criarde/particulièrement originale imposée par le locataire permettrait en théorie au bailleur d'obtenir réparation...mais on voit que l'appréciation des couleurs est une question largement subjective.

Le locataire peut, sans autorisation, modifier l'usage des pièces louées ainsi que leur agencement intérieur. Ainsi, il peut installer un ordinateur dans une chambre ou une partie du sous-sol (Cour d'appel de Rouen, 27 octobre 1999).

L'aménagement des combles, ne portant pas sur le gros œuvre, ne constitue pas une transformation des lieux (Cour d'appel de Rouen, 27 octobre 1999).

Par **Oldb34r**, le **23/10/2018** à **21:59**

@Lag0> Et bien grand grand merci car cela met un point final sur cette question.
Effectivement, repeindre n'est qu'un aménagement et non une transformation.
De l'importance de la définition des mots en droit.
Merci à vous !

Par **PM**, le **18/02/2020** à **17:04**

Bonjour,
question complémentaire : qu'en est il réellement des stickers, au sens décoratif (par exemple des stickers représentant des mots alignés sur un mur), sont ils une cause de réfection par le propriétaire et donc une amputation du dépôt de garantie ou sont ils vu comme de la décoration (comme une nouvelle tapisserie) et donc sans effet sur le dépôt de garantie ?
je n'ai trouvé malheureusement nulle part cette jurisprudence de Riom indiquée dans votre dernière réponse.
en vous remerciant

Par **amajuris**, le **18/02/2020** à **18:25**

bonjour,
je pense que cette décoration comme vous l'expliquez dans votre message comportant des mots qui vous concernent personnellement et pas obligatoirement le locataire suivant, obligeront le bailleur à refaire les tapisseries et imputeront votre dépôt de garantie.
salutations

Par **PM**, le **18/02/2020** à **18:46**

merci de ce retour rapide
bien cordialement