



Travaux incombant au locataire

Par **SHOUMI1**, le **13/08/2013** à **21:04**

bonjour j'ai occupe une maison a la campagne en location je payer un petit loyer en echange de travaux a faire dans le logement j'ai occupe cette maison 14 ANS ET J'ai effectuer 40000 euros de travaux en plus des loyers 23000 PUIS RECUPERER UNE PARTIE DU MONTANT DES TRAVAUX SACHANT QUE JE N'AI PAS DE FACTURE je presice que j'ai du quitter ce logement car le bailleur la recupere a sa retraite une fois quelle etait renove je n'avais pas de bail ecrit simplement un bail verbal et accord verbal sur les travaux;

Par **cprevost**, le **14/08/2013** à **06:08**

je suis dans la même situation. J'ai fais beaucoup de travaux car la location était dans un très mauvais état (le propriétaire a refusé de signer l'état des lieux) et je n'ai jamais été remboursé des frais.. aussi j'ai tout arrêté... tout cela malgré le bail écrit en bonne et due forme.rnJ'ai gardé des factures (mais pas toutes..). rnrnJe pense que c'est à lui de prouver que les réparations ont été faites par lui sinon vous rendez l'appartement comme il l'était, il y a 14 ans. Si le proprio conteste, il devra prouver par factures qu'IL a bien réalisé ses travaux.

Par **Lag0**, le **14/08/2013** à **07:38**

Bonjour,rnEn l'absence de tout accord écrit sur une éventuelle indemnisation pour les travaux, vous ne pouvez rien exiger.

Par **cprevost**, le **14/08/2013 à 08:03**

est-ce que le proprio peut exiger que les travaux effectués par le locataire lui soient dus et donc gratuits
On devrait redonner la location dans le même état ? (avant la location)

Par **Lag0**, le **14/08/2013 à 08:10**

Tout dépend des engagements pris (par écrit si possible).
- si le bien a été loué à un loyer moindre avec engagement du locataire à faire des travaux en contrepartie, les travaux représentent alors une part des paiements du loyer.
- si le locataire a fait des travaux avec l'autorisation du propriétaire mais sans qu'il n'y ait d'accord financier, le propriétaire conserve gratuitement le bénéfice de ces travaux.
- si le locataire a fait des travaux sans autorisation du propriétaire, non seulement celui-ci conserve gratuitement le bénéfice de ces travaux, mais encore pourrait-il faire procéder à la remise à l'état initial du bien aux frais du locataire.
- si un accord d'indemnisation ou de participation a été signé entre propriétaire et locataire avant les travaux, c'est cet accord qui s'applique.

Par **cprevost**, le **14/08/2013 à 08:21**

si je comprends bien :
Si le locataire a fait des travaux avec l'autorisation du propriétaire mais sans accord financier car le proprio a toujours refusé d'avancer les frais, il "promettait" un remboursement), le tout par nécessité (la location étant en très (très) mauvais état), tout le bénéfice est pour le propriétaire ? (gratuitement).
Cela explique qu'il ait refusé de reconnaître et signer l'état des lieux. il savait sans doute que le locataire serait obligé de faire ses travaux à ses frais sans jamais le rembourser.
Cela n'incite pas à faire des travaux mais des petites réparations :(

Par **Lag0**, le **14/08/2013 à 08:41**

Vous avez bien compris...
Avant de se lancer dans une telle entreprise, il faut prendre le temps de rédiger un accord de participation aux frais entre propriétaire et locataire.
Sans quoi, le propriétaire n'a aucune obligation de payer quoi que ce soit.

Par **cprevost**, le **14/08/2013 à 08:44**

il a donc tout bien organiser :
- location "pourrie"
- ne rien signer : état des lieux
- "tout" en verbal
- jamais d'avance de frais
- jamais de remboursement
un bel escroc !
Quand vous parlez d'une "telle entreprise", est-ce que changer un radiateur électrique tombé en panne en plein hiver est inclut ? (il m'a refusé le remboursement)

Par **Lag0**, le **14/08/2013 à 10:24**

[citation]Quand vous parlez d'une "telle entreprise", est-ce que changer un radiateur électrique tombé en panne en plein hiver est inclut ? (il m'a refusé le remboursement)[/citation]
A partir du moment où le locataire prend l'initiative des travaux, le bailleur n'a aucune obligation de le rembourser, même si les travaux, à la base, étaient à la charge du bailleur.
La bonne procédure est de demander au bailleur de faire exécuter les travaux.

Par **cprevost**, le **14/08/2013 à 19:00**

merci pour ses réponses. c'est donc tout bénéfice pour lui. il a gagné un radiateur neuf.
Dans ce cas, je n'aurais jamais du le remplacer ? (car il a refusé de le faire ni même de me le rembourser dans le cas de l'achat)..