



## Travaux locataire sans autorisation du propriétaire

-----  
Par Jean Raoul

Bonjour.  
Je viens sur ce forum pour avoir des avis sur mon souci avec notre locataire.  
Ce dernier à installé un poêle à bois dans la maison sans notre autorisation.  
Après avoir pris contact avec lui pour lui dire d'enlever ce dernier ,il nous a clairement dit qu'il n'en ferait rien.  
Il est bien stipulé dans le bail que nous refusons tous travaux dans le logement sans notre autorisation écrite.  
Quelle solution est envisageable.  
Cordialement.  
Jean Raoul

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Comment avez vous eu connaissance de cette installation ?

Votre recours est indiquée par l'article 7 de la loi n°89-462  
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. "

Demandez à votre locataire de vous fournir son attestation d'assurance ainsi que celle de l'installateur.

-----  
Par Jean Raoul

Bonjour Yapasdequoi.  
Merci de votre retour.  
C'est notre ancien voisin et ami qui réside juste à coté de notre ancienne maison qui nous a informé des travaux de notre locataire.  
D'après lui les travaux ont été fait par ce dernier.  
.

-----  
Par yapasdequoi

Il est important de vérifier l'assurance du locataire. Est-elle informée de ce poele ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Jean Raoul, quels "travaux" votre locataire a-t-il réalisés ? A-t-il par exemple percé un mur ou la toiture pour créer une cheminée sur laquelle brancher le poêle ?

A+

-----  
Par janus2

Après avoir pris contact avec lui pour lui dire d'enlever ce dernier ,il nous a clairement dit qu'il n'en ferait rien. Il est bien stipulé dans le bail que nous refusons tous travaux dans le logement sans notre autorisation écrite.

Bonjour,

Le locataire a besoin de votre autorisation pour les transformations définitives de la chose louée. Mais, à priori, l'installation d'un poêle n'en est pas forcément une. A partir du moment où, lors de son départ, le locataire peut enlever son poêle sans qu'il n'en reste de trace, il n'a pas besoin de votre autorisation.

-----  
Par Jean Raoul

A savoir que si le locataire nous aurait demandé l'autorisation d'installer un chauffage au bois et ce peut importe le système , nous aurions donnez un avis défavorable car trop dangereux pour notre bien.

-----  
Par yapasdequoi

A priori votre recours n'interviendra que lors du départ du locataire. Si le poele est encore présent, vous le ferez démonter à ses frais.

Mais d'ici là vous ne pouvez rien sauf à prouver un éventuel danger pour la sécurité comme indiqué par l'article 7 déjà cité.

-----  
Par Henriri

(suite)

Jean Raoul, quels "travaux" votre locataire a-t-il réalisés ?

Brancher un poêle sur un conduit de cheminée existant, brancher une machine à laver sur une arrivée d'eau et une évacuation d'eau usée existantes, connecter une télévision à une prise électrique, etc... ne sont pas des "travaux". Ce sont des actes de jouissance normale d'un appartement.

A+

-----  
Par Jean Raoul

La Maison dispose d'une salle avec une cheminée à foyer fermé condamnée par une cloison en parpaings enduit pour la partie ouverte, le bas du conduit en brique est bouché avec de la laine de roche et le haut de la cheminée est bouché hermétiquement par une plaque de béton cimentée .

Donc il me parait évident que ses éléments ont due être modifié sans notre accord pour permettre l'utilisation d'un appareil.

-----  
Par yapasdequoi

On espère évidemment qu'il a un conduit d'évacuation des fumées, sinon il sera rapidement mort....

Le locataire peut réutiliser ce conduit, mettre un tubage etc...et tout reboucher lors de son départ.

Il faudra lui demander chaque année un certificat de ramonage et (bis) vérifier que son assureur est au courant de l'existence de ce mode de chauffage.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui, mais le problème va être de réunir des preuves avant l'état des lieux... Sauf si le locataire a l'obligeance de vous les fournir...

Ce qui vous paraît évident ne l'est pas pour le juge qui doit justifier sa décision. Pouvez vous démontrer matériellement que le locataire a procédé à cette installation ? Pouvez-vous démontrer un préjudice ?

-----  
Par Jean Raoul

Merci pour vos conseils.  
Nous avons trouvés un compromis avec le locataire.  
Quand il partira , le poêle à bois sera retiré et le tubage restera en place.

-----  
Par yapasdequoi

Tant mieux. Un accord amiable est toujours préférable à une procédure.  
Veillez à ce que cet accord soit écrit et signé des 2 parties.