



Travaux et choix des couleurs et matériaux.

Par **Pegasus**, le **09/09/2014** à **17:56**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement en copropriété depuis de nombreuses années (plus de 20 ans).

Après une bataille de plusieurs années je viens d'obtenir du propriétaire qu'il refasse peintures et tapisseries qui sont dans un état déplorable.

Seulement le propriétaire veut m'imposer une couleur unique pour tout l'appartement(blanc partout)et veut remplacer le papier peint par de la peinture dans toute les pièces.

Le Peintre qui doit effectuer les travaux a essayé sans succès de lui expliquer que le coût était exactement le même, peinture ou papier peint.

C'est moi qui habite l'appartement et m'il m'aurait semblé "normal" de pouvoir choisir entre peinture et papier peint et avoir le choix des couleurs.

Je n'ai trouvé aucun texte ou jurisprudence sur ces points précis.

Ma question est donc la suivante : le propriétaire peut-il imposer à son locataire ses choix de couleurs et sa préférence pour un revêtement peinture, alors que son locataire souhaiterait du papier peint.

D'avance merci de vos réponses.

Par **Lag0**, le **09/09/2014 à 20:30**

Bonjour,

La réponse est simple, pour avoir une décoration à votre gout, seule solution, la faire vous même et à vos frais !

Par **aguesseau**, le **09/09/2014 à 20:43**

bjr,

votre demande va au-delà des obligations d'un bailleur.

cdt

Par **Pegasus**, le **29/09/2014 à 10:50**

Bonjour,

Merci d'avoir pris la peine de me répondre, mais nous sommes sur un site à caractère juridique, et étant moi-même juriste je ne peux me contenter d'avis lapidaires ne faisant référence à aucun texte ou jurisprudence.

Je vais donc continuer mes recherches.

Encore merci.

Par **moisse**, le **29/09/2014 à 12:00**

Bonjour,

On aurait pu penser qu'un juriste connaîtrait le code civil (544) ainsi que la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en son article 6 alinéa dont les dispositions sont d'ordre public.

Pas besoin de chercher pendant 8 jours.

Par **cocotte1003**, le **29/09/2014 à 12:39**

Bonjour, le bailleur n'a d'ailleurs aucune obligation de refaire les papiers peints, cordialement

Par **Pegasus**, le **29/09/2014 à 14:37**

Bonjour,

Réponse à moisse :l'article 544 se trouve au titre II - de la propriété - du code civil et ne

concerne en rien les rapports locatifs. Il stipule que "la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibée par les lois ou par les règlements.

Dans le code civil annoté que j'ai consulté pour me rafraichir la mémoire, tous les commentaires et la jurisprudence citée font d'ailleurs état du "caractère du droit de propriété" mais rien, absolument rien sur les rapports locatifs.

Quant à l'article 6 de la loi N°89.462 du 6 juillet 1989 il mentionne les obligations du bailleur mais ne répond en rien à ma question qui est, je le reconnais volontiers, particulière.

Il n'y a d'ailleurs pas que l'article 6 qui est d'ordre public il s'agit de la loi dans son ensemble car sinon le rapport de force entre propriétaires et locataires aurait anéanti la quasi totalité du texte.

Réponse à cocotte1003 : Votre réponse est plus que surprenante et j'espère qu'elle n'émane pas d'un juriste.

Je précise tout d'abord que le propriétaire a confié la gestion de son appartement à un important cabinet immobilier sur le plan national (cabinet qui dispose d'avocats en permanence) et que si le bailleur n'avait pas l'obligation de refaire les papiers peints et les peintures il m'aurait été opposé un refus catégorique ce qui n'est pas le cas et pour cause, voir les développements ci-après que j'ai fait valoir :

Cette obligation du bailleur résulte justement de la loi précitée du 6 Juillet 1989 prise en son article 7d "le locataire est obligé de prendre à sa charge.....ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'état, SAUF SI ELLES SONT OCCASIONNES PAR VETUSTE, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure" la vétusté est définie comme l'état de ce qui est abîmé par le temps.

Il résulte en outre d'une JURISPRUDENCE CONSTANTE que les réparations occasionnées par la vétusté sont à la charge du propriétaire :Cass.3° civ.,12 avr.1995 : Juris Data n° 000897; JCP N 1995,p.1435).

La vétusté a pu être invoquée à l'encontre d'un bailleur qui demandait la remise à neuf des papiers, peintures, le locataire ayant occupé les lieux pendant seize ans (CA Aix en provence, 2 mars 1998 : Juris Data n° 041517; loyers et copr. 1998, comm n°289, note B Vial-Pedroletti) quatorze ans (cass 3° civ, 17 Octobre 1990 : Juris Data n° 702603; JCP N 1991, II, 185; loyers et copr. 1990, comm. n° 456) et sept ans (Cass. 3° civ., 23 févr. 1994; Rev loyers 1994, p.392; Dict.perm.Gest.imm., bull.208/1994,p.6146).

Le tribunal d'instance de Puteaux a considéré qu'il était d'usage DE FIXER A CINQ ANS la durée moyenne d'occupation au-delà de laquelle les travaux de réfection et de rénovation doivent être considérés comme inhérents à l'usure des lieux et de leurs équipements; EN CONSEQUENCE ILS DOIVENT ETRE SUPPORTES PAR LE BAILLEUR SEUL (TI Puteaux, 1er oct.1996 : Juris -Data n° 600123; Rev, loyers, p. 186).

L'affirmation de cocotte1003 est donc totalement fausse et aurait du être modérée comme pouvant induire en erreur des lecteurs non avertis.

J'espéré avoir convaincu "moisson" que l'humble juriste que je suis avait bien connaissance de la loi du 6 Juillet 1989.

Par **cocotte1003**, le **29/09/2014** à **15:11**

On est d'accord mais cela s'applique au départ du locataire, l'entretien courant est à charge du locataire Durant le bail, cordialement

Par **moisse**, le **29/09/2014** à **16:01**

Cher Pegasus,

La qualité de juriste ne se limite pas à du copier-collé.

Les rapports locatifs sont régis par la loi de 89 mais n'entravent aucunement les dispositions du code civil relative à la propriété.

Les digressions relatives à la vétusté sont étrangères à votre question, consistant à exiger d'avoir une voix au chapitre en terme de matière et couleurs.

Par **Pegasus**, le **29/09/2014** à **16:28**

Désolé mais je pense que nous ne serons jamais d'accord sur ce point car la jurisprudence citée ne s'applique pas au départ du locataire et en ce qui me concerne je ne part pas.

Je vais donc citer intégralement l'article 7d sus relaté par extrait dans ma réponse : "le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'état, SAUF SI ELLES SONT OCCASIONNES PAR VETUSTE, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure"

L'entretien courant est bien à la charge du locataire SAUF (entre autre) EN CAS DE VETUSTE, ce qui est notamment mon cas, et je rappelle qu'il s'agit d'une JURISPRUDENCE CONSTANTE les juristes apprécieront.

Pour moi la polémique est close.

Par **moisse**, le **29/09/2014** à **17:09**

Il n'y a aucune polémique.

les juristes apprécieront comme vous dites vos développements et vos citations sur la vétusté sans y trouver nulle part votre prétention à avoir le droit d'imposer au PROPRIETAIRE vos goûts en matière de texture et couleurs des revêtements.

Si vous souhaitez ouvrir une discussion sur la vétusté en matière de responsabilité civile vous pourriez avoir des surprises, puisque celle-ci n'existe pas, la règle étant une remise en l'état antérieur.

Par **Lag0**, le **29/09/2014** à **20:07**

Bonjour Pegasus,

Vous répondez un peu sèchement à cocotte et pourtant sa réponse est loin d'être aussi

fausse que vous voudriez le faire croire.

Fouillez dans votre stock de jurisprudences et vous verrez que les cas où le bailleur a été contraint de refaire la décoration en cours de bail sont très rares pour ne pas dire inexistantes et toujours dans des cas bien particuliers.

L'interprétation que vous faites de la loi 89-462 n'est pratiquement jamais suivie par les tribunaux.

En effet, il n'existe aucun texte qui viendrait nous dire à quel moment un bailleur serait contraint de refaire la décoration en cours de bail. Cette obligation, si elle existait, serait donc basée sur des critères forts suggestifs et impossible à appliquer. En effet, qui est compétent pour juger, en l'absence de texte, qu'une décoration est à changer par pure vétusté ? Le locataire ? Le bailleur ?

Les tribunaux ne peuvent donner une solution que dans les cas extrêmes de logements forts dégradés.

C'est pourquoi, comme le disait cocotte, les tribunaux préfèrent le plus souvent s'en tenir au fait que le bailleur doit délivrer un logement en bon état de réparation, et donc se focalisent davantage sur la réfection entre 2 baux plutôt qu'en cours de bail concernant la décoration. Il est d'ailleurs courant que les locataires se chargent de la décoration de façon justement à mettre le logement à leur goût, obligation que n'a pas le bailleur.

Vous n'aurez jamais gain de cause à vouloir imposer à votre bailleur une décoration bien particulière. Le cas général étant justement le blanc partout...

Par **Pegasus**, le **30/09/2014** à **15:38**

Il ne faudrait pas tout mélanger.

Il ne s'agit plus de savoir si le locataire peut avoir le choix des matériaux et des couleurs mais bien de savoir qui doit payer les travaux en cas de vétusté, c'est uniquement sur ce point que je répondais à cocotte qui affirme que "le bailleur n'a d'ailleurs aucune obligation de refaire les papiers peints"

Et oui le bailleur a cette obligation en cas de vétusté c'est uniquement sur ce point que portent mes développements et il ne s'agit donc pas de digressions, tous les arrêts de la cour de cass. dans ce domaine vont dans le même sens.

Bien sûr que les rapports locatifs n'entravent pas les dispositions du CC relatives à la propriété mais encore une fois l'article 544 ne concerne pas les rapports locatifs.

Mon cher Lag0 vous trouvez que je réponds sèchement à cocotte mais alors relisez la réponse de moisson à mon égard : "On aurait pu penser qu'un juriste connaîtrait le code civil (544) ainsi que la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en son article 6 alinéa dont les dispositions sont d'ordre public.

Pas besoin de chercher pendant 8 jours."

Sympa non ?

Quand à la réponse de cocotte, moi je ne veux rien faire croire c'est la jurisprudence (encore une fois constante) qui lui donne tort et je ne fais que la citer.

Personnellement je ne fais aucune interprétation de la loi du 6 Juillet 1989, je me contente de citer des arrêts de la cour de cassation.

C'est pour cela qu'il est difficile de comprendre pourquoi vous dites que "les cas où le bailleur a été contraint de refaire la décoration en cours de bail sont très rares pour ne pas dire

inexistants"

Les arrêts que je cite sont bien réels, ils existent et au risque de me répéter il s'agit d'une jurisprudence constante.

Vous demandez "qui est compétent pour juger, en l'absence de texte, qu'une décoration est à changer par pure vétusté ? Le locataire ? Le bailleur ?

Eh bien en cas de désaccord entre bailleur et preneur c'est bien sûr le tribunal qui tranchera et en dernier lieu la cour de cass. c'est ce qui c'est passé avec les arrêts que j'ai mentionnés c'est pourtant limpide.

moisse indique qu'il n'y a aucune polémique ! ah bon alors tant mieux, qu'est ce que ce serait si polémique il y avait^^

Pour l'instant je maintiens, fort de la jurisprudence constante en la matière, que le coût des travaux de rénovation, en cas de vétusté, est à la charge du bailleur.

Dans le domaine juridique je n'ai aucune prétention et j'ai pour habitude de dire que "j'estime avoir raison jusqu'à ce que l'on me démontre le contraire" Eh bien citez moi une décision de justice qui oblige le preneur, en cas de vétusté, à payer le coût des travaux et je changerai volontiers d'avis;

En ce qui me concerne le bailleur les a d'ailleurs toujours payé, et encore récemment et les exemples de ce type ne manquent pas. Comment croire qu'un propriétaire paierait ces travaux s'il n'y était contraint par la loi.

Afin d'éviter d'autres quiproquos dans les réponses qui ne vont pas manquer de fuser, il me semble utile de préciser encore une fois, pour terminer, qu'il ne s'agit plus de savoir qui peut choisir les matériaux et la couleur,toute la discussion (j'allais dire la polémique, mais c'est vrai qu'il n'y a pas polémique)porte sur le fait de savoir qui doit payer les réparations locatives quand elles sont occasionnés par vétusté.

Par moisse, le 30/09/2014 à 15:48

La polémique ne porte pas sur l'imputation des frais, l'étalement de votre savoir en matière de recherches n'impressionne personne, tout le monde sait faire.

Lorsque vous indiquez dans cette dernière intervention:

" encore une fois, pour terminer, qu'il ne s'agit plus de savoir qui peut choisir les matériaux et la couleur,"

Vous oubliez la question originelle que chacun peut relire dans votre premier post :

"Ma question est donc la suivante : le propriétaire

peut-il imposer à son locataire ses choix de couleurs et sa préférence pour un revêtement peinture, alors que son locataire souhaiterait du papier peint."

Par cocotte1003, le 30/09/2014 à 16:09

Bonjour, inutile de polémiquer, vous devriez contacter l'ADIL de votre secteur, il vous feront peut être entendre raison. N'oubliez surtout pas de nous faire part du jugement si vous allez en justice. En tout cas, je vous souhaite bon courage pour obtenir gain de cause si votre bailleur n'est pas d'accord, cordialement

Par **Pegasus**, le **30/09/2014** à **17:25**

Bonjour cocotte1003;

A votre demande, je m'empresse de vous répondre pour vous faire part,ou plutôt vous redire une fois de plus le résultat de mes démarches: le propriétaire a donné son accord pour effectuer les travaux à sa charge exclusive.

Nul besoin de contacter qui que ce soit ou d'aller en justice.

Je l'ai déjà dit dans ma réponse : "En ce qui me concerne le bailleur les a d'ailleurs toujours payé, et encore récemment et les exemples de ce type ne manquent pas. Comment croire qu'un propriétaire paierait ces travaux s'il n'y était contraint par la loi."

Et dans ma "question originelle" je dis " Après une bataille de plusieurs années je viens d'obtenir du propriétaire qu'il refasse peintures et tapisseries qui sont dans un état déplorable"

Vous ne lisez donc pas ce qui est écrit avant de répondre ?

Mais si, mais si, la polémique (puisque maintenant il y a polémique, on n'arrête pas le progrès^[^])porte sur "l'imputation des frais" puisque je répondais à mon ami cocotte qui affirme :", le bailleur n'a d'ailleurs aucune obligation de refaire les papiers peints"

La aussi il serait bien de lire attentivement avant de répondre.

Je vous souhaite une excellente soirée.

Par **Lag0**, le **30/09/2014** à **20:25**

[citation]Mais si, mais si, la polémique (puisque maintenant il y a polémique, on n'arrête pas le progrès^[^])porte sur "l'imputation des frais" puisque je répondais à mon ami cocotte qui affirme :", le bailleur n'a d'ailleurs aucune obligation de refaire les papiers peints"

[/citation]

Et la réponse de cocotte est exacte, on vous l'a déjà dit !

Aucun texte ne fixant une cadence à laquelle le bailleur devrait refaire la décoration.

Encore une fois, les cas où le bailleur a été condamné sur ce point sont des cas très particuliers de logements en état de délabrement avancé.

Et puisque vous êtes friand de jurisprudences, essayez de les lire quand vous les citez. La plupart ne traitent pas d'affaires où un locataire aurait demandé, en cours de bail, à son bailleur de refaire la déco. Elles traitent d'affaires où, au départ du locataire, le bailleur aurait tenté de lui faire payer une remise à neuf de la déco.

Il y a tout de même une grande différence...