

L'avenant au bail de location pour travaux

Description

Un [avenant au bail de location](#) peut intervenir en cas de travaux, renouvellement de bail de location sur le bien qui fait l'objet du contrat de location. Qu'est-ce qu'un avenant ? Il s'agit d'une sorte de petit contrat qui a pour but de modifier un ou plusieurs éléments d'un contrat conclu antérieurement. Notamment le changement de propriétaire, ainsi les locataires seront prévenus par un [avenant au contrat de bail lors de ce changement de propriétaire](#).

Pour le bail de location, il peut s'agir d'un avenant portant sur l'identité des locataires – comme en cas d'[avenant au bail de location à la suite d'une séparation](#) – ou d'un avenant portant sur le [montant des charges](#), ou encore sur le montant du loyer.

C'est de cette dernière hypothèse que traite cet article. La réalisation de travaux peut donner lieu à une modification du montant du loyer, à la fois à la hausse et à la baisse, en fonction des situations.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Agir pour malfaçons de travaux : demander un devis gratuit](#)

L'avenant pour réduire le montant du loyer en cas de travaux

Un avenant justifié par des travaux longs et désagréables

D'abord, les travaux peuvent engendrer des nuisances qui même si elles sont temporaires, peuvent grandement impacter la qualité de vie du locataire et la valeur de cette location. Par conséquent, il est possible que le bailleur ait intérêt à accepter une **réduction temporaire du loyer**, notamment si les travaux sont longs. Il vaut mieux accorder une compensation du fait de ces nuisances, sous forme de réduction de loyer, que perdre un bon locataire !

Dans ce genre de situation, l'avenant doit reprendre les éléments suivants :

- **La dénomination des parties** : c'est-à-dire les noms, prénoms, nationalité, date et lieu de naissance du bailleur et du ou des locataires.
- **Le rappel du bail signé** : par exemple, le contrat de location signé le [date] à [lieu] portant sur le bien situé au [adresse, étage et numéro d'appartement].
- **Les raisons motivant la modification** : c'est-à-dire les travaux).
- **La modification apportée au bail principal** : c'est-à-dire le montant de la réduction ainsi que le nouveau montant du loyer réduit, ainsi que la date de début et durée de cette modification.

Concernant la durée de réduction du loyer, le plus simple est d'indiquer une durée précise qui devrait correspondre à la durée des travaux (par exemple, 3 mois). Mais on peut aussi indiquer que la réduction de loyer durera **autant de temps que les travaux dureront**.

Si les travaux initialement prévus pour 3 mois, durent finalement 6 mois, le locataire devra payer un loyer réduit pendant la totalité des 6 mois, et non seulement 3 mois. A l'inverse, si les travaux étaient initialement prévus pour 3 mois mais qu'ils ne durent finalement qu'un seul mois, le loyer ne sera réduit que pour un mois, et non 3 mois.

Un avenant permettant au bailleur de déléguer au locataire la charge des travaux

Le bailleur peut aussi prévoir, s'il a l'accord du locataire, que ce dernier, en échange d'une réduction temporaire de loyer, exécutera, à la place du bailleur, certains travaux de mise en bon état du logement (réfection des peintures, des moquettes, etc.). La limite est que les [travaux de mise aux normes](#) de confort ou qui rendrait le logement décent ne peuvent être mise à la charge du locataire.

Pour éviter tout débat ultérieur, il convient de détailler dans le bail les travaux à effectuer ainsi que leurs coûts précis estimés. Une telle clause doit aussi contenir **la durée pendant laquelle le locataire n'aura pas de loyer à payer ou aura un loyer réduit**.

Il faudra aussi indiquer les modalités selon lesquelles le locataire sera dédommagé s'il décide de quitter le logement de manière anticipée. Le plus simple est de prévoir selon quels délais et sous quelle forme devra se faire une présentation des **justificatifs des dépenses effectuées**

Par exemple, la clause peut prévoir que le locataire devra envoyer au bailleur, pendant le délai de préavis, par lettre simple ou par lettre avec avis de réception, les factures afférentes aux travaux effectués.

L'avenant pour augmenter le montant du loyer à la suite de travaux

Une fois les travaux effectués, le bien loué **acquiert souvent une valeur supérieure**. Le bailleur a alors intérêt à augmenter le loyer. Et il est aussi tout à fait juste que le locataire – qui profite de ce bien amélioré – paie un supplément pour continuer à profiter de ce bien refait à neuf.

Or, il est possible de prévoir cet ajustement du montant du loyer grâce à une **clause du contrat de location**. L'idéal est de prévoir cette évolution avant la réalisation des travaux. Grâce à un avenant au contrat de bail, le bailleur et le locataire peuvent convenir que des travaux d'amélioration du logement ou des parties communes devront être fait. En échange de ces travaux, ils se mettent également d'accord sur une majoration du loyer consécutive à la réalisation des travaux. C'est un mécanisme notamment permis par [l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989](#).

Dans ce genre de situation, l'avenant doit comprendre les éléments suivants :

- **La dénomination des parties** : c'est-à-dire les noms, prénoms, nationalité, date et lieu de naissance du bailleur et du ou des locataires.
- **Le rappel du bail signé** : par exemple, le contrat de location signé le [date] à [lieu] portant sur le bien situé au [adresse, étage et numéro d'appartement].
- **Les raisons motivant la modification** : c'est-à-dire les travaux à venir et la majoration consécutive.
- **La modification apportée au bail principal** : c'est-à-dire la nature et la durée exacte des travaux, la majoration future du loyer, son montant final et la date à laquelle cette majoration du loyer prendra effet).

Mais pour que ce mécanisme fonctionne, il faut que les travaux soient bien des **travaux d'amélioration**. Les travaux d'amélioration sont ceux qui font l'apport d'un équipement nouveau, un service ou un service d'une qualité supérieure au service préexistant. Il peut aussi s'agir de travaux qui permettent une **diminution des dépenses d'entretien ou d'exploitation**

, ou enfin qui assurent une plus grande sécurité.

En revanche, les **travaux d'entretien courant**, ceux qui relèvent d'un rattrapage à la suite d'un défaut d'entretien, ceux qui sont issus de grosses réparations ou du gros entretien ou qui contribuent à maintenir un certain niveau de sécurité existant, ne sont pas des travaux d'amélioration.

Bon à savoir : les travaux de mise aux normes ou qui vise à rendre un logement décent ne sont pas non plus des travaux d'amélioration. Dès lors, ils ne justifient pas une majoration du loyer du locataire.

Cette clause est toujours possible que ce soit au stade du contrat de bail ou de l'avenant. Elle est même possible quand le loyer est encadré. Pour rappel, le loyer est encadré lorsque, dans les zones où s'exercent une certaine tension du marché locatif, le gouvernement décide de **limiter l'évolution des loyers des biens mis en location ou reloués**. Cet avenant pour cause de travaux est quand même permis dans ces situations par [l'article 7 décret du 30 juillet 2014](#).