

DONNER CONGE DE DEPART POUR TRAVAUX A SON LOCATAIRE

Fiche pratique publié le 27/08/2020, vu 2477 fois, Auteur : [Maître Anaïs TARONE](#)

Le bailleur est libre de donner un congé de départ à son locataire afin de réaliser des travaux dans son bien, sans avoir à reloger le locataire pendant la durée des travaux ni à le réintégrer ensuite.

DROIT IMMOBILIER / LITIGE LOCATIF / DROIT DU LOGEMENT

Le contrat de location qui lie le propriétaire à son locataire est encadré par la loi, laquelle protège notamment le locataire dans ses conditions de départ des lieux loués.

La loi a prévu des règles impératives qui encadrent la possibilité pour le propriétaire de donner congé de départ à son locataire.

Un congé ne peut être délivré à un locataire qu'au titre des trois motifs suivants prévus par l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 :

- **Pour une reprise personnelle du logement** : le propriétaire peut donner congé au locataire parce qu'il veut reprendre le logement à titre de résidence principale pour y habiter lui-même ou y loger un parent proche (époux, concubin, partenaire PACS, ascendant ou descendant)
- **Pour la vente du logement** : le propriétaire peut donner congé au locataire parce qu'il veut vendre le logement
- **Pour un motif légitime et sérieux** : le propriétaire peut donner congé à son locataire pour un « motif légitime et sérieux », qui n'a pas été précisément défini par la loi.

C'est ce dernier motif de congé qui nous intéresse.

En n'ayant pas défini précisément ce qu'elle entendait par « motif légitime et sérieux », la loi du 6 juillet 1989 a laissé les Juges décider du caractère légitime et sérieux des congés signifiés par les propriétaires à leurs locataires.

Les Juges bénéficient dans ce domaine d'un pouvoir souverain d'appréciation.

C'est ainsi que se sont dessinées certaines situations reconnues par la jurisprudence comme représentant un « motif légitime et sérieux » .

Par exemple, il est fréquemment jugé que représente un motif légitime et sérieux de donner congé :

- Le fait de ne pas remplir son obligation de paiement du loyer en temps voulu,
- Le fait de provoquer des nuisances sonores et donc de ne pas user paisiblement des lieux loués,
- Le fait de ne pas avoir souscrit d'assurance pour l'occupation du logement,
- Le fait de ne pas respecter la destination des lieux loués,
- Le fait de sous-louer le logement,
- Le fait d'avoir transformé les lieux loués sans autorisation.

Il a également été admis qu'un congé soit donné pour un motif non imputable au locataire.

C'est ainsi que les Juges ont admis qu'un bailleur puisse donner congé à son locataire pour réaliser des travaux.

La volonté du bailleur d'effectuer des travaux dans les lieux loués fait partie des motifs légitimes et sérieux de congé admis par la jurisprudence.

Peu importe la nature des travaux: il peut s'agir de travaux de démolition, de restructuration, de rénovation, ou encore de réhabilitation.

Le bailleur est libre de ne pas renouveler le bail afin d'améliorer, rénover, restructurer son bien, sans avoir par ailleurs à reloger le locataire pendant la durée des travaux ni à le réintégrer ensuite.

La Cour de Cassation a cependant posé, dans un Arrêt du 7 février 1996, une condition importante:

- **Les travaux doivent nécessiter le départ du locataire** (CCASS 7 février 1996 n° 94-14339)

Autrement dit, la réalisation de tels travaux doit rendre impossible le maintien du locataire dans les lieux loués.

Ainsi, il a été jugé qu'est légitime un congé:

- **En cas de décision du bailleur de restructurer son immeuble et d'exécuter des travaux de renovation,**
- **Pour améliorer ou rénover un immeuble** (cassation 3e chamber civile 7 février 1996 n°94-14339),
- **Pour accomplir des travaux destinés à améliorer le confort de l'immeuble, et qui nécessitent la libération des lieux par le locataire** (Cour d'appel de Paris du 8 septembre 1993 n°93/012197).

La jurisprudence va même plus loin. Elle indique **qu'il importe peu que les travaux envisagés par le bailleur ne soient pas indispensables, ce dernier étant en droit de rechercher la rentabilité de son bien en le rénovant** (notamment CA de VERSAILLES 1ère chambre 24 février 2004).

Alors que traditionnellement la jurisprudence estimait que les travaux de réhabilitation devaient être justifiés par l'état de l'immeuble (notamment CCASS 3e chamber civile, 7 février 1996, n° 94-14339), elle laisserait aujourd'hui au bailleur la décision de l'opportunité de ces travaux (CA de VERSAILLES, 1ère chamber 18 mai 2004, et 22 mars 2006, n° 04-10900).

Dans ces conditions, s'il souhaite donner un congé de départ à son locataire pour réaliser des travaux, **il appartient alors au bailleur :**

- **De signifier à son locataire, 6 mois avant la date anniversaire du bail, un congé de départ mentionnant le motif légitime et sérieux,**
- **D'être en mesure de justifier devant le Juge, si besoin, de la réalité du motif légitime et sérieux de son congé.**

Le locataire peut en effet décider de contester devant le Juge le caractère légitime et sérieux du congé qu'il a reçu. S'il obtenait gain de cause, le locataire pourrait alors se voir attribuer des dommages et intérêts.

Il est donc important d'apporter la preuve que les démarches relatives aux travaux à accomplir sont avancées, notamment en produisant :

- des devis ou études d'intervention mentionnant l'impossibilité du maintien des locataires pendant la réalisation des travaux,
- un prêt souscrit pour la réalisation de ces travaux par exemple.

Je suis à votre disposition pour tout accompagnement, toute information ou action.

Anaïs TARONE

Avocat à Nice

10, rue Tonduti de l'Escarène

06000 NICE

Tel : 04 93 82 87 60

Email: anaistarone.avocat@gmail.com

www.tarone-avocat-nice.com