Image not found or type unknown

Sur la réalisation de travaux par le preneur dans le cadre d’une promesse de bail

publié le **03/10/2014**, vu **9254 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Cour de cassation, civile 3ème, 4 juin 2013, pourvoi n°12-13.627

Conformément au droit commun des contrats, tout manquement du preneur à ses obligations contractuelles peut justifier la résiliation judiciaire du bail dès lors qu’il est suffisamment grave. Tel est le cas si le preneur fait réaliser des travaux dans les locaux loués sans avoir obtenu l’autorisation du bailleur (Cour de cassation, civile 3ème, 27 mai 1998, n° 96-16.948).

Néanmoins, cette solution classique n’est pas retenue au regard des circonstances d’espèce.

Une promesse de bail permettait au preneur à réaliser des travaux d'aménagement qui seraient précisés dans le contrat de bail définitif.

Le bailleur avait initialement laissé le preneur prendre possession des locaux loués à la date prévue et effectuer les travaux utiles à l'exploitation dans les lieux d'un salon de coiffure, et ce, sans qu'aucun bail écrit n'ait été finalement régularisé entre les parties.

Le litige naît plus de trente ans après l'entrée du preneur dans les lieux à l’occasion de la notification d'un congé comportant offre de renouvellement du bail.

A ce moment-là, le bailleur pensait être en mesure de reprocher à son locataire la réalisation dans les locaux loués de travaux d'aménagement non autorisés, à savoir le changement le changement de distribution et de destination des pièces.

En invoquant cela, il pensait pouvoir obtenir la résiliation du bail aux torts du preneur.

Mais, la Cour de cassation approuve la position des juges d’appel qui ont déduit de la commune intention des parties que cette demande en résiliation judiciaire est injustifiée.

Cette solution paraît raisonnable. Les travaux effectués étant pour l’essentiel des travaux d'adaptation des locaux loués à la destination contractuelle afin de transformer les locaux d'habitation en salon de coiffure, ils relèvent de l'essence même de l'obligation de délivrance du bailleur

A ce titre, il aurait été peu logique que le preneur fût sanctionné pour les avoir réalisés, ce d'autant plus qu'une autorisation de principe était prévu par la promesse. Or, une promesse de contrat n’en demeure pas moins un contrat, qui lie les cocontractants.

La solution aurait été très certainement différente si le bail écrit comportait des restrictions aux travaux d'aménagement du preneur. En effet, il est plus aisé de faire sanctionner un manquement du preneur à ses obligations contractuelles lorsque celles-ci sont expressément définies, ce qui n'est pas, par définition, le cas du bail verbal.

En outre, dans une telle hypothèse, le bailleur se prive de la faculté de mettre en œuvre la clause résolutoire qui constitue un moyen d'anéantissement du bail plus efficace que la résiliation judiciaire de l'article 1741 du code civil, dans la mesure où qu'elle exclut toute appréciation par le juge de la gravité des manquements reprochés au preneur (Cour de cassation, civile 3ème, 20 juillet 1989).

Afin d'éviter tout litige, il convient pour les parties au contrat de bail de prévoir expressément si le preneur sera en mesure de réaliser des travaux ou non.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés