



Réduction du loyer suite à la réalisation de travaux par les locataires

publié le **06/03/2015**, vu **10216 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

La conclusion d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial peut donner lieu à une réduction du loyer pendant un laps de temps suite à un accord entre le bailleur et le locataire lorsque ce dernier réalisera des travaux afin de remettre en état les locaux.

Conformément à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (...).

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas (...).

La conclusion d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial peut donner lieu à une réduction du loyer pendant un laps de temps suite à un accord entre le bailleur et le locataire lorsque ce dernier réalisera des travaux afin de remettre en état les locaux.

La pratique d'un tel arrangement a mis en exergue de nombreuses incompréhensions entre les bailleurs et les locataires, ouvrant un ainsi un large contentieux en la matière.

A cet effet, les parties à un accord doivent convenir du montant de la réduction du loyer et de sa limitation dans le temps.

C'est en ce sens que la cour d'appel de Paris, le 13 février 2014, a eu à juger d'une affaire dans laquelle une SCI avait inscrit dans le contrat de bail une clause qualifiant « d'inhabitable» le pavillon qu'elle faisait louer.

Dans cette affaire, la SCI a offert un an de loyer gratuit aux locataires en contrepartie de la réalisation des travaux nécessaires.

Après trois années, la SCI a assigné les locataires en paiement de la somme de 13.776,10 € euros au titre des loyers impayés (l'équivalent des deux dernières années de loyers).

Les locataires avaient considéré que l'état indécent du pavillon justifiait du non paiement des loyers et qu'ils pouvaient, de ce fait, prolonger la gratuité consentie par la SCI au moment de la signature du bail.

C'est dans ce contexte que la Cour d'appel de Paris a condamné les locataires au paiement des loyers en déduisant l'état décent de la durée d'occupation qui s'est poursuivie pendant trois ans.

Toutefois, la cour d'appel de Paris a précisé que l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquait uniquement aux logements décents.

Dès lors, les bailleurs devront donc être particulièrement vigilants lors de l'insertion d'une clause de réduction du prix du loyer puisque celle-ci sera illicite si elle porte sur un logement qui nécessite des travaux trop importants.

En effet, si les lieux sont jugés inhabitables, la clause sera qualifiée d'abusive et les bailleurs ne pourront pas percevoir leurs loyers.

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