Image not found or type unknown

La transformation par le locataire des locaux loués

publié le **08/02/2017**, vu **5758 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

La loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs régit les rapports entre bailleurs et locataires. En vertu de son article 7 f, le locataire n'a pas le droit de « transformer les locaux et les équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ».

Des locaux sont transformés lorsque des travaux affectent des parties ou des équipements essentiels d'un immeuble.

Ainsi, la jurisprudence a considéré que le fait de supprimer des cloisons, d'élargir des portes ou de percer un gros mur constituent des travaux de transformation.

L'accord écrit du bailleur est ainsi indispensable à la réalisation des travaux de transformation. Cet accord écrit peut résulter du contrat du bail ou d'un acte ultérieur.

Lorsque le locataire procède à des travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur, le bailleur dispose d'une option prévue par la loi (article 7 f. de la loi du 06 juillet 1989).

La première option permet au bailleur d'imposer au locataire de procéder à une remise en état des lieux à ses frais.

En principe, la remise en état est ordonnée à la fin du bail.

Néanmoins, lorsque les travaux de transformation des locaux mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur peut exiger une remise en état immédiate.

La seconde option du bailleur est de conserver les transformations réalisées par le locataire, sans qu'aucune indemnisation ne soit due à ce dernier.

Enfin, la Cour de cassation a jugé que les dispositions de l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989 n'interdisaient pas au propriétaire de poursuivre la résolution du bail (Civ., 3ème, 31 octobre 2006, n°05-10553).

En conséquence, la transformation des locaux loués sans autorisation du bailleur peut justifier que celui-ci assigne le locataire en résolution du bail, sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés