



# Bail commercial: conditions de remboursement des travaux faits par le preneur à la place du bailleur

publié le 25/09/2013, vu 6608 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**Le 23 mai 2013, la Cour de cassation a jugé que, sauf urgence, le bailleur ne doit rembourser au preneur les travaux dont il est tenu que s'il a été préalablement mis en demeure de les réaliser et, qu'à défaut d'accord, le preneur a obtenu une autorisation judiciaire de se substituer à lui. (Cass. Civ. 3, 23 mai 2013, n°11-29011)**

Pour mémoire, l'article 1144 du Code civil dispose que :

*« Le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur. Celui-ci peut être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires à cette exécution. »*

En vertu de ce texte, la jurisprudence considère que le locataire qui réalise, à son initiative et à ses frais, des travaux normalement à la charge du bailleur, ne peut pas ensuite lui en demander le remboursement, s'il ne l'a pas préalablement mis en demeure d'effectuer les travaux ou s'il n'a pas été autorisé par décision de justice à se substituer à lui.

Ainsi, il a été jugé que des locataires qui ont remplacé la chaudière du chauffage central ne pouvaient pas ensuite en demander le remboursement à leur bailleuse, car « *en l'absence de mise en demeure adressée à la bailleuse d'avoir à effectuer les travaux, ou de décision de justice autorisant les preneurs à les exécuter* », la bailleuse n'est pas tenue d'en supporter la charge. (Cass. Civ. 3, 10 juillet 1996, n° 12-15602).

L'arrêt du 23 mai 2013 reprend la même solution en précisant que seule l'urgence peut justifier qu'un locataire fasse procéder à des travaux normalement à la charge du bailleur sans avoir mis ce dernier en demeure de s'exécuter, et sans y avoir été autorisé par le juge.

En l'espèce, une société locataire a effectué des travaux à ses frais pour remédier à des désordres affectant l'immeuble donné à bail.

Après la réalisation des travaux, la société locataire a assigné la société bailleuse en remboursement, ainsi qu'en paiement de dommages et intérêts.

La cour d'appel a rejeté cette demande de remboursement en considérant que l'urgence n'était pas établie.

Cette décision est confirmée par la Cour de cassation qui a jugé que :

« *sauf urgence, le bailleur ne doit rembourser au preneur les travaux dont il est tenu que s'il a été préalablement mis en demeure de les réaliser et, qu'à défaut d'accord, le preneur a obtenu une autorisation judiciaire de se substituer à lui* »

En d'autres termes, préalablement à l'exécution des travaux, le preneur aurait dû, même si la charge de ces derniers incombait en principe au bailleur, le mettre en demeure de les exécuter et à défaut d'accord, solliciter une autorisation judiciaire.

Il en résulte donc que dans l'hypothèse où un bailleur ne réaliserait pas les travaux lui incombant, le locataire doit d'abord le mettre en demeure de répondre à ses obligations.

Quand bien même cette mise en demeure resterait vaine, le locataire ne saurait ensuite se faire justice à lui-même.

Il doit alors solliciter du juge l'autorisation de faire exécuter les travaux envisagés.

A défaut de mise en demeure et d'autorisation judiciaire, le locataire ne pourra pas obtenir du bailleur le remboursement des frais engagés pour les travaux.

Toutefois, si les travaux présentent un caractère d'urgence, le locataire peut obtenir de son bailleur le remboursement des travaux qu'il a exécutés à sa place, sans avoir mis ce dernier en demeure de s'exécuter, et sans y avoir été autorisé par le juge.

Encore faut-il préciser que même urgente la réparation doit être « *effectuée de la façon la plus économique* » (Cass. Civ. 3, 12 juin 2001, n° 99-21127).

Il résulte donc de l'arrêt commenté que les locataires qui réalisent des travaux à la place du bailleur agissent à leurs risques et périls.

De ce fait, il leur est recommandé, pour obtenir le remboursement des travaux, d'être assistés d'un avocat spécialisé pour les démarches à effectuer avant la réalisation des travaux, à savoir l'envoi d'une mise en demeure circonstanciée adressée au bailleur et, à défaut d'accord, aux fins de solliciter une autorisation judiciaire à cet effet.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
Tel : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)