



L'exécution des travaux par le locataire au lieu et place du bailleur et réciproquement

publié le 18/02/2016, vu 19729 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le preneur peut être amené à réaliser des travaux et à en demander le remboursement au bailleur dans le cadre d'un bail commercial. Pour autant, certaines conditions de fond et de forme doivent être réunies pour que ces demandes puissent légitimement aboutir. Il apparaît ainsi nécessaire, tant au bailleur qu'au preneur qui souhaiterait effectuer des travaux qu'il estime incomber à l'autre partie, d'obtenir préalablement une autorisation judiciaire d'effectuer ces travaux à ses frais avancés s'il entend obtenir ensuite le remboursement de ces derniers. Une exception au principe toutefois, le caractère urgent de ces travaux fera obstacle à cette condition d'obtention d'une autorisation judiciaire.

Exécution des travaux par le locataire au lieu et place du bailleur et réciproquement

Le preneur peut être amené à réaliser des travaux et à en demander le remboursement au bailleur dans le cadre d'un bail commercial.

A contrario, ces travaux peuvent également être fait à l'initiative du bailleur, ce dernier en demandant également le remboursement, en totalité ou pour partie, au locataire.

Pour autant, certaines conditions de fond et de forme doivent être réunies pour que ces demandes puissent légitimement aboutir.

Il apparaît ainsi nécessaire, tant au bailleur qu'au preneur qui souhaiterait effectuer des travaux qu'il estime incomber à l'autre partie, d'obtenir préalablement une autorisation judiciaire d'effectuer ces travaux à ses frais avancés s'il entend obtenir ensuite le remboursement de ces derniers.

Une exception au principe toutefois, le caractère urgent de ces travaux fera obstacle à cette condition d'obtention d'une autorisation judiciaire.

Si vous êtes le preneur à bail :

Le locataire peut être amené dans certains cas à procéder lui-même à la réalisation des travaux et en demander le remboursement au bailleur. Mais cette possibilité ne lui est offerte qu'à certaines conditions auxquelles il ne peut déroger.

La Cour de cassation a ainsi admis un remboursement à condition que le bailleur n'ait pas été mis devant le fait accompli et qu'il ait pu avoir la possibilité d'exécuter lui même les travaux (Cass. 3e civ. 24 juin 1998).

Par ailleurs, lorsque le bailleur n'exécute pas spontanément les travaux, le locataire doit avoir mis

en demeure ce dernier de les réaliser, puis, à défaut d'accord du bailleur, obtenir une autorisation judiciaire de se substituer à lui.

En toute matière, civile ou commerciale, la mise en demeure préalable est toujours une condition soit de l'autorisation judiciaire de procéder à l'exécution aux dépens (Cass. 3e civ., 29 nov. 1972) soit de l'exécution d'office aux dépens (Cass. com., 13 avr. 1988).

A défaut de cette condition, le bailleur n'est pas tenu de lui rembourser les frais et coûts correspondants et la Cour de cassation fait preuve d'une certaine constance jurisprudentielle en la matière (Cass. 3e civ. 12 mars 2002 / Cass. 3e civ. 11 janvier 2006 / Cass. 3e civ. 23 mai 2013).

Ainsi, en l'absence de mise en demeure adressée au bailleur d'avoir à effectuer les travaux et de décision de justice autorisant le preneur à les faire exécuter, le bailleur n'est pas tenu d'en supporter la charge.

Si vous êtes le bailleur :

Cette considération prétorienne à l'égard du preneur trouve également son corolaire auprès du bailleur.

En effet, par un décision de la 3^{ème} Chambre civile du 23 avril 2013, le bailleur ne peut réclamer au preneur le remboursement de travaux rendus nécessaires par un défaut d'entretien sans avoir sollicité préalablement une autorisation judiciaire pour exécuter ces travaux aux lieu et place du locataire.

En l'espèce, une société avait donné à bail des locaux à usage commercial et d'habitation. Elle avait assigné la société locataire en condamnation au paiement d'une certaine somme au titre de divers travaux qu'elle avait fait réaliser, en invoquant un manquement de la locataire à son obligation d'entretien de l'immeuble. La baillesse, déboutée de ses demandes, avait formé un pourvoi en cassation.

Pour comprendre la solution, il convient de rappeler que les parties au bail commercial sont libres de déterminer, dans une certaine limite, les réparations devant être effectuées ou dont le coût doit être pris en charge par le preneur (Cass. civ. 3, 14 décembre 1988, / Cass. civ. 3, 7 février 1978).

Dans la décision du 23 avril 2013, le bail prévoyait que le preneur « *aura à sa charge toutes les réparations et réfection de quelque nature qu'elles soient, sans aucune exception, y compris même celles afférent à la toiture et aux gros murs et celles concernant le clos et le couvert* »

(A noter que ce type de clause en matière de baux commerciaux est désormais inopérante au regard de la loi Pinel depuis 2014).

Le bail stipulait également que le preneur était tenu de s'acquitter de « *toutes charges même autre que celles prévues de telle sorte que le loyer soit net pour le propriétaire, sans aucune exception ni réserve* ». Le bailleur estimait que les travaux qu'il avait effectués incombaient au preneur aux termes de ces clauses.

Cependant, au regard de l'article 1144 du Code civil, qui exige une autorisation de justice pour ouvrir au créancier le droit de faire exécuter l'obligation aux dépens du débiteur (Cass. 3e civ. 31 octobre 2012), le bailleur a été débouté de sa demande de remboursement au motif qu'il ne disposait pas de cette autorisation préalable.

La Cour de cassation fait ainsi fi de l'argumentation du bailleur. Ce dernier soutenait que l'application d'une disposition contractuelle relative à la répartition des charges entre le propriétaire

et le locataire serait indépendante de la mise en œuvre de la faculté de remplacement édictée par l'article 1144 du Code civil.

Toutefois, et il convient de le préciser, le rejet de la demande de remboursement de travaux réalisés sans autorisation judiciaire n'interdit cependant pas au locataire de solliciter des dommages-intérêts pour le trouble de jouissance éventuellement subi du fait des manquements du bailleur (*Cass. 3e civ. 9 novembre 2010*).

Une exception au principe : l'urgence

Dans telle situation, le locataire est en droit d'effectuer les travaux qui s'imposent à lui puis à en demander le remboursement au bailleur, sans autorisation judiciaire préalable.

La Cour de cassation fait, là encore, preuve d'une grande constance dans ses décisions en admettant cette exception à maintes reprises (*Cass. 3e civ. 13 mars 1991 / Cass. 3e civ. 27 mai 1997 / Cass. 3e civ. 9 novembre 2010 / Cass. 3e civ. 23 mai 2013*).

Néanmoins, un tempérament à cette exception a été soulevé par les juges du Quai de l'Horloge puisque les travaux devront être réalisés de façon économique. Ainsi, le locataire ne pourra pas demander un montant démesuré par rapport aux travaux effectués comme le souligne un arrêt de 2001 (*Cass. 3e civ. 12 juin 2001*).

En l'espèce, Un preneur à bail d'habitation ayant changé le chauffe-eau équipant le logement a saisi le juge d'une demande en paiement, par le bailleur, du coût de ce changement. Débouté de sa demande au motif qu'il aurait dû s'enquérir du consentement du bailleur, le preneur forme un pourvoi.

La Cour de Cassation accorde ses faveurs au preneur qui avait demandé un devis, constatant que l'appareil était hors service, que le coût de son remplacement, en raison de sa vétusté, incombait au bailleur, qu'il appartenait à ce dernier d'effectuer toute diligence pour faire procéder à cette réparation urgente et qu'il ne pouvait reprocher au preneur d'avoir pallié sa carence, en prenant contact avec une entreprise de son choix.

La Cour de Cassation, au regard des articles 1720 et 1144 du Code civil, reproche ainsi au tribunal de ne pas avoir recherché si la dépense avait été effectuée de la façon la plus économique.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67