



Les modalités d'octroi d'un droit de construire ou d'améliorer par le preneur.

publié le **07/05/2015**, vu **3594 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En application des seules règles du Code civil, le droit de construire ou d'améliorer par le preneur est faible. Pour autant, la possibilité d'action du locataire n'est pas exclue par les textes.

I. L'octroi d'un droit de construire ou d'améliorer conféré par la loi.

- Règles du Code civil.

En application des seules règles du Code civil, le droit de construire ou d'améliorer par le preneur est faible. En effet, le preneur est considéré comme une personne qui jouit d'un bien qui ne lui appartient pas et qui doit le restituer en fin de bail dans l'état où il l'a reçu. Par conséquent, il n'aurait pas le droit de modifier la substance de la chose.

Pour autant, la possibilité d'action du locataire n'est pas exclue par les textes :

le locataire peut bâtir ou améliorer dès lors qu'il est prêt à remettre en état en fin de bail, sauf si le propriétaire fait obstacles aux travaux (Cass. 3e civ., 13 janv. 1999)

le locataire a la possibilité d'effectuer de simples aménagements des lieux loués.

Le locataire a le droit à l'installation du téléphonique et d'antennes de télévisions.

Toute construction ou aménagement qui aurait pour conséquence des changements importants apportés à la structure ou à la configuration des lieux est interdit.

De telles transformations sanctionnables peuvent résider dans le fait de percer des gros murs, abattre des cloisons, supprimer un escalier ou une salle de bain, élargir une porte.

Pour autant, les simples aménagements peuvent être réalisés en toute liberté par le locataire.

Le bailleur ne peut "s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée".

A titre d'exemple, les travaux de peinture et la pose de moquette sont considérés comme de simples aménagements. (CA Nancy, 2e ch., 1er févr. 1995).

De manière générale, les travaux de peu d'importance ayant pour but d'améliorer le confort, la commodité ou l'esthétique des lieux loués sont acceptés.

Chaque cas d'espèce est apprécié par les juges du fond qui déterminent si le changement opéré est qualifié de transformation ou de simple aménagement.

- Les dispositions de la loi n°67-561 du 12 juillet 1967.

Les dispositions de la loi de 1967 s'appliquent en matière de bail rural.

L'article 3 de la loi précise : "le locataire peut, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, exécuter ou faire exécuter les travaux visés à l'article 1er, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif ou ne risque pas de compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble".

« Les travaux visés à l'article premier » concernent les normes de sécurité et de salubrité, d'équipement et de confort qui doivent être atteintes.

En ce sens, le propriétaire ne pourra s'opposer à la réalisation de travaux aboutissant au respect des normes de sécurité ou de confort. La clause d'exclusion de toute indemnité n'est pas valable. (CA Besançon, 17 sept. 2002).

Cependant, le propriétaire peut toujours refuser toute amélioration qui excéderait les termes de l'article. (Cass. 3e civ., 7 juin 1977).

Le propriétaire pourra refuser l'installation d'un chauffage central ou sa réfection par exemple.

De la même manière, les travaux de pure convenance personnelle, comme la suppression de cloisons et de cheminées, sont exclus du domaine de la loi (CA Paris, 6e ch. B, 27 juin 1991).

Le droit d'améliorer n'est pas conféré automatiquement au locataire et le remboursement des travaux par le propriétaire peut être exclu. (CA Paris, 8e ch. A, 7 nov. 1990).

Par conséquent, le locataire se doit de notifier au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention d'exécuter les travaux. Il doit lui communiquer l'état descriptif et estimatif.

Le propriétaire aura alors trois solutions s'offrant à lieu :

S'il ne fait rien, le locataire pourra entreprendre les travaux passé un délai de deux mois.

Il peut décider d'exécuter lui-même les travaux dans le délai d'un an. Le locataire n'a alors plus aucun pouvoir, même si rien n'est effectué au bout d'un an.

Il peut s'opposer au principe des travaux pour motif sérieux et légitime en agissant en justice.

Pour autant, le propriétaire ne pourra s'opposer à la réalisation de travaux d'améliorations qui hausseraient le logement au niveau confort. (Cass. 3e civ., 22 avr. 1980).

Le notification au bailleur peut constituer une condition de l'indemnisation des travaux par le propriétaire. (Cass. 3e civ., 27 avr. 1979) .

II. L'octroi d'un droit de construire ou d'améliorer par le bailleur.

- L'autorisation du bailleur.

L'autorisation de construire ou d'améliorer conférée par le bailleur peut être expresse ou tacite, écrite ou verbale.

Une autorisation expresse ou écrite est préférable pour des raisons de preuve.

Pour autant, la tolérance des propriétaires face à une construction sans leur autorisation ne pourra constituer un droit au profit des preneurs. (Cass. 3e civ., R, 20 juin 1995).

Cependant, la résiliation du bail ne pourra être justifiée par des travaux exécutés par la société locataire si le bailleur avait sollicité l'avis de la commission technique municipale et que cette commission n'avait formulé aucune objection. Le bailleur est présumé avoir ratifié ces travaux. (Cass. 3e civ., R, 13 mars 1991).

L'autorisation de simples aménagements doit être considérée comme un acte d'administration.

La transformation des lieux loués est considérée comme un acte de disposition. L'usufruitier doit conserver la substance de la chose (Cass. 1re civ., 10 juill. 1963). Il ne peut donc y consentir sans le concours du nu-propriétaire. (Cass. 3e civ., 25 oct. 1978).

- La Portée de l'accord.

Il est nécessaire d'établir une distinction entre l'autorisation de construire et l'engagement à dédommager le locataire.

Les travaux autorisés par le bailleur ne peuvent donner lieu à indemnisation sans accord exprès sur ce point. (Cass. 3e civ., 10 juill. 2007).

- Abus de droit.

Le droit de refuser conféré au propriétaire est uniquement limité par la théorie de l'abus de droit.

Le preneur s'opposant au refus devra dès lors démontrer que le bailleur a agi sans motifs sérieux et légitimes afin d'obtenir une autorisation judiciaire.

Ce genre de contentieux est fréquent en matière de bail commercial.

En présence d'une clause interdisant l'exécution de travaux sans l'autorisation du bailleur, le locataire **ne pouvait être autorisé** à les exécuter contre le gré du propriétaire, même s'ils étaient utiles et nécessaires au commerce exercé dans les lieux loués (Cass. 3e civ., 16 mars 1983).

Un locataire qui ne pouvait faire des percements de gros murs et des démolitions sans l'accord du bailleur, **ce dernier pouvait discrétionnairement refuser** de répondre à la demande d'autorisation du locataire (Cass. 3e civ., 20 juill. 1993).

Pour autant, la notion d'abus de droit peut permettre de combattre le pouvoir discrétionnaire du bailleur. (Cass. 3e civ., 12 oct. 1971).

Si l'aménagement apporte une plus-value pour une location dans le même commerce, qui est celui actuellement autorisé par le règlement de copropriété et que les inconvénients signalés par le bailleur sont peu sérieux et inexistantes en ce qui concerne l'état de l'immeuble et du local, l'abus de droit est caractérisé (Cass. 3e civ., R, 27 juin 1990).

L'abus de droit est également constitué lorsque le propriétaire refuse l'exécution de travaux de climatisation qui ont pour but d'améliorer les conditions de travail du personnel employé et qui ne sont pas de nature à changer la destination des locaux donnés à bail. (CA Paris, 14e ch. B, 14 déc. 2001)

De même un bailleur ne peut interdire des travaux indispensables à une exploitation normale de son activité (CA Paris, 26 juin 2002, préc.).

Enfin, l'abus de droit fut également constitué lorsque un bailleur a refusé à une école l'autorisation de construire à ses frais un escalier secondaire entre le deuxième et troisième étages pour se conformer à des normes de sécurité. (Cass. 3e civ., R, 21 juill. 1993).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) :
<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