



# Le Sort des améliorations par le locataire

publié le **26/12/2013**, vu **34447** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Lorsqu'un preneur donne congé de son bail, il a l'obligation de rendre le bien dans l'état dans lequel il l'a trouvé. Selon les articles 1730 et 1731 du Code Civil, pour évaluer cet état, le bailleur doit s'en remettre au constat d'entrée dans les lieux. A défaut d'état des lieux, la loi présume que le logement était dans un bon état. Mais dans la réalité, il est rare que le logement soit exactement dans le même état à la sortie du locataire, ce dernier réalise, la plupart du temps, des modifications dans son appartement. Nous verrons dans cet article, le sort réservé aux améliorations ou travaux réalisés par les locataires.**

Lorsqu'un preneur donne congé de son bail, il a l'obligation de rendre le bien dans l'état dans lequel il l'a trouvé.

Selon les articles 1730 et 1731 du Code Civil, pour évaluer cet état, le bailleur doit s'en remettre au constat d'entrée dans les lieux.

A défaut d'état des lieux, la loi présume que le logement était dans un bon état.

Mais dans la réalité, il est rare que le logement soit exactement dans le même état à la sortie du locataire, ce dernier réalise, la plupart du temps, des modifications dans son appartement.

Nous verrons dans cet article, le sort réservé aux améliorations ou travaux réalisés par les locataires.

## **I / La constatation des améliorations**

La restitution va être réalisée lorsque le locataire va rendre les clés et sortir des lieux. A cette occasion, le bailleur va pouvoir constater lors de l'état des lieux de sortie, s'il y a des dégradations ou au contraire des améliorations qui ont été apportées à son bien.

Il faut aussi rappeler que l'acceptation par le bailleur des clés n'implique pas qu'il renonce à demander la remise en l'état des lieux à son locataire.

Mais dans ce cas, le bailleur devra prouver que les dommages sont le fait du locataire sortant.

La jurisprudence a récemment précisée que même une acceptation de remise des clés sans réserve ne retire pas au propriétaire son droit de demander une remise en l'état du bien. (Cass. 3e civ., 9 avr. 2013, n° 12-12.817, 415 : JurisData n° 2013-007038 ; Loyers et copr. 2013, comm. 170).

Le locataire est dans l'obligation de réparer les dégradations qu'il a causées, à défaut de réparation le cout sera retenu sur le dépôt de garantie.

## **II / Le principe : une faculté de choix pour le bailleur**

Le sort des améliorations est plus complexe.

En effet, si le locataire améliore le bien en théorie, cela rend service au bailleur qui bénéficie d'une plus-value pour son bien.

Les impenses, autrement dit les dépenses que le locataire à fait pour améliorer ou entretenir un bien qui ne lui appartient pas, peuvent lui être remboursées dans certains cas.

Il convient de distinguer selon que les travaux aient été autorisés par le bailleur ou non.

Le principe est simple, le bailleur peut toujours demander la remise en état des lieux. Même dans le cas où il a autorisé les travaux, le bailleur peut demander la remise en l'état des lieux lors de la sortie du locataire.

Dans le cas où un retour à l'état initial de la chose n'est pas possible, le bailleur pourra toujours demander la destruction de la construction, au frais du locataire.

Il conviendra également de distinguer les simples travaux d'agréments, des réparations nécessaires.

Concernant les améliorations effectuées, le locataire ne peut demander aucune indemnisation lors de son départ lorsqu'une clause spécifique a été insérée dans le contrat de bail.

Généralement la clause, appelée clause d'accession, est ainsi rédigée : « les améliorations réalisées deviennent propriété du bailleur à l'expiration du bail ».

Lorsqu'une telle clause existe, le juge doit l'appliquer qu'elle que soit la raison pour laquelle le bail a pris fin. Cass. 3e civ., 2 avr. 2003 : Loyers et copr. 2003, comm. 113 ;)

Le locataire ne peut pas se fonder sur l'article 555 du Code Civil et sur sa bonne foi pour éviter la démolition de la construction. (Cass. 3e civ., 1er juin 2010, no 08-21.254, Loyers et copr. 2010,

En effet, la Cour de Cassation a rappelé que l'art 555 du Code Civil ne régit que les constructions faites sur le terrain d'autrui.

En vertu de cet article, la personne ayant fait des travaux sur le terrain d'autrui peut obtenir , soit une indemnisation du coût des matériaux et de la main d'œuvre soit du montant de la valeur dont le fond à augmenter.

L'application de cet article n'est possible en matière de location de bien que s'il s'agit de construction nouvelle venant s'ajouter aux ouvrages déjà existant.(Cass. 3e civ., 7 nov. 2001, Pallin c/ Hébrard et a. : Juris-Data n° 2001-011706 (Pourvoi c/ CA Bordeaux, 5e ch., 7 avr. 1998)

Il est laissé la possibilité au locataire d'emporter les améliorations qu'il a faites à conditions que ces dernières ne soient pas incorporées dans le bien loué de façon définitive.

### **III/ l'exception de la théorie des impenses**

Cette théorie ne trouve à s'appliquer que dans le cas où le contrat ne prévoit pas de clause d'accession.

La théorie des impenses prévoit que le locataire devra être remboursé du coût des impenses nécessaires correspondant à des travaux qui étaient indispensables pour pouvoir jouir des locaux donnés à bail.

Concernant les impenses utiles, qui augmentent la plus-value de l'immeuble, le propriétaire peut choisir entre payer le cout des travaux ou le montant de la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux.

Le propriétaire ne doit donc aucune indemnisation s'agissant des travaux qui n'ont apporté aucune plus-value à l'immeuble et qui n'avait pour but que de satisfaire les besoins personnels du locataire.

Les constructions faites par le locataire deviennent la propriété du bailleur, si les conditions de l'accession sont réalisées mais uniquement à la fin du bail.

Durant la poursuite du bail, le locataire est donc libre de détruire ses constructions ou de les hypothéquer.

En définitif, qu'une clause soit prévue ou non ,le bailleur peut toujours demander la destruction des travaux réalisés.

Il peut décider de les conserver.

Dans ce cas-là, en générale une clause prévoit que le locataire ne sera pas indemnisé, dans le cas contraire, la théorie des impenses s'applique et le locataire sera indemnisé du montant des travaux ou du montant de la plus-value apportée à l'immeuble.

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](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67