



La réalisation de travaux non autorisés par le locataire

Actualité législative publié le 06/12/2014, vu 21068 fois, Auteur : [Maître Mourad MEDJNAH](#)

A l'occasion d'une visite de l'appartement loué, le propriétaire bailleur s'aperçoit que son locataire a entrepris des travaux sans son autorisation.

Son mécontentement est d'autant plus grand qu'ils ont été réalisés par un non professionnel et les matériaux sont de mauvaise qualité. Ainsi placé devant le fait accompli, que peut faire le propriétaire pour que sa sécurité juridique soit préservée ?

Dans toute analyse juridique, la fin l'emporte sur les moyens. La recherche d'une protection efficace des droits du bailleur suppose alors d'identifier les mesures protectrices et de les mettre en œuvre avec la plus grande rigueur logique en tenant compte des règles de droit qui s'y rapportent.

I.- Les droits du bailleur

L'article 7-f de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les locations non meublées interdit au locataire d'un logement de le transformer (ou ses équipements) sans l'autorisation expresse, autrement dit par écrit, du propriétaire bailleur. La loi oblige, en effet, le locataire à user paisiblement du logement qu'il occupe en vertu d'un contrat de location d'habitation.

En cas de travaux non autorisés par le bailleur, ce dernier peut alors exiger du locataire la remise en état d'origine des lieux ou, s'il accepte, conserver les transformations effectuées, sous réserve que celles-ci ne remettent pas en cause le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement. En cas de conservation, le locataire ne pourra pas exiger aucun remboursement des dépenses qu'il a engagées. Dans le cas d'une demande de remise en état, les tribunaux accordent désormais au propriétaire le droit de demander en justice, outre la remise en l'état, la résiliation judiciaire du bail pour non respect par le locataire de ses obligations issues du contrat de bail par application des dispositions de l'article 1184 du Code civil. C'est ce qu'a estimé la Cour de cassation dans plusieurs arrêts, à propos d'un locataire qui a édifié une cloison séparant en deux la pièce de séjour (Cass. 3e civ., 22 mars 2005, n° 04-10467) ou d'un locataire qui avait construit contre la maison louée des baraquements en bois à l'aide de matériaux de récupération qui, certes, ne présentaient pas danger mais dénaturaient le site (Cass. 3e civ., 31 octobre 2006, n° 05-10553). En revanche, il est formellement interdit au bailleur, en vertu de l'article 4-g de la loi de 1989, d'insérer dans le contrat de location une clause spéciale prévoyant la résiliation de plein droit (ou automatique) du bail en pareil cas; une telle clause n'aurait aucune valeur juridique, sans toutefois remettre en cause la validité juridique du contrat de location.

Cela étant dit, à tout principe une exception. Selon l'article 6-g de la loi de 1989, le propriétaire bailleur ne peut pas s'opposer à la réalisation de travaux portant sur de simples aménagements. Par "simples aménagements", il faut entendre les travaux de peu d'importance ayant pour finalité

d'améliorer le confort, la commodité ou l'esthétique des lieux loués, à condition qu'ils n'affectent pas l'immeuble ni dans sa structure ni dans sa destination et n'ont rien d'irréversible. A l'inverse, est considéré comme une "transformation" tout changement apporté à la structure et/ou à la configuration des lieux loués.

C'est en gardant à l'esprit ces quelques points de droit que le bailleur va pouvoir effectuer des démarches précises destinées à préserver efficacement ses droits dans le cadre d'un litige l'opposant à son locataire.

II.- Les mesures protectrices

Plusieurs mesures protectrices s'ouvrent au propriétaire bailleur. Il faut d'abord qu'il qualifie la nature des travaux réalisés par son locataire (A) avant de le mettre en demeure de remettre en état le logement ou, à l'inverse, décider de conserver les aménagements sans avoir à dédommager ce dernier (B). A défaut d'exécution du locataire, le bailleur peut décider d'engager une procédure judiciaire devant le tribunal compétent (C).

A) La qualification juridique des travaux: transformations du logement ou simples aménagements?

Constituent, par exemple, des transformations du logement ou de ses équipements: le percement, l'ouverture ou la destruction d'un mur séparateur; la modification des pièces, des cloisons ou des portes de séparation; la modification du gros œuvre de la structure de l'immeuble ; etc.

Constituent, en revanche, de simples aménagements ne nécessitant pas d'autorisation préalable du bailleur: le remplacement d'un revêtement mural ou d'un revêtement de sol (remplacement de la moquette abîmée, pose d'un papier peint, faïence, carrelage, parquet, etc.); la réfection des peintures; installation d'équipements pour faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite ou des personnes handicapées, etc. Le bailleur ne peut s'y opposer, ni exiger du locataire une remise en état avant son départ.

B) La demande de remise en état immédiate des lieux

Le bailleur est en droit de demander au locataire de remettre immédiatement en état d'origine le logement si les travaux affectent la structure de l'immeuble ou la sécurité des équipements (par exemple, la modification de l'installation électrique ou gaz contraire aux règles de sécurité). Il convient alors d'adresser au locataire un courrier recommandé avec accusé de réception démontrant en quoi ces travaux constituent une transformation du logement et, par voie de conséquence, nécessitant une remise en l'état initial. La mise en demeure par écrit peut être rédigée de la façon suivante:

"Madame, Monsieur,

[...] (nature des travaux à préciser).

Je vous rappelle que selon l'article 7-f de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les locations non meublées, de tels travaux ne peuvent être engagés sans autorisation préalable du bailleur.

Ou

Je vous rappelle que selon l'article 1728 du Code civil (pour une location meublée), la jouissance paisible du bien implique de ne pas modifier les lieux sans accord préalable du bailleur.

Par conséquent, je vous demande de remettre les lieux dans leur état initial dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente mise en demeure. Ces travaux devront être réalisés à vos frais par un professionnel du bâtiment. Une fois achevés, vous devrez me faire parvenir tout document utile attestant de leur bonne exécution.

Je vous informe qu'à défaut, je soumettrai ce différend à la juridiction compétente qui, le cas échéant, pourra prononcer la résiliation judiciaire du contrat de location.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées".

C) L'engagement d'une procédure judiciaire

Si le locataire persiste à ignorer la mise en demeure, le bailleur peut engager une action en justice. La juridiction compétente est le tribunal d'instance du lieu où est situé le logement mis en location. La représentation par un avocat n'est certes pas obligatoire, mais, à moins que le propriétaire n'ait de solides connaissances en droit et en procédure, il est néanmoins fortement conseillé d'en prendre un, surtout si une procédure de référé est envisagée tant les formalités et démarches sont nombreuses. Le tribunal pourra ainsi ordonner la remise en état du logement et/ou la résiliation du bail.

Aussi, notre Cabinet se tient à votre disposition pour étudier votre dossier et accomplir toutes les diligences nécessaires, moyennant une rémunération forfaitaire convenue d'avance.

Maître Mourad MEDJNAH

Avocat à la Cour d'appel de Paris

Mandataire en transactions immobilières

Cabinet d'avocat Medjnah

5, avenue des Chasseurs 75017 Paris

Tél/Port: 06.62.23.21.48

Mail: m.medjnah@gmail.com

