



L'obligation du locataire de ne pas transformer les lieux loués

C'est l'article 7 f de la loi du 6 juillet 1989 qui pose le principe. Le locataire ne doit « pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire... »

1. Les travaux de transformation concernés

Seuls les travaux de « transformation » sont concernés. A l'inverse le bailleur ne peut pas s'opposer aux travaux d'aménagement réalisés dans le logement par le locataire (article 6 d) de la loi du 6 juillet 1989).

La loi n'en disant pas plus c'est l'analyse de la jurisprudence qui permet de dessiner les contours de la notion de transformation. Tapisser, repeindre les murs et les plafonds ou même poser de la moquette ne sont que de simples travaux d'aménagement et non de transformation. A l'inverse, pratiquer de larges ouvertures dans les murs, abattre des cloisons, agrandir les pièces, modifier totalement la configuration des lieux ou encore abattre une partie des arbres du jardin sont des travaux de transformation et non de simple aménagement.

2. l'exception : l'accord écrit du bailleur

Ces travaux de transformation ne sont pas interdits mais nécessitent avant d'être effectués par le locataire, l'accord écrit du bailleur. Attention, il est important de prévoir également dans l'écrit le sort des travaux à la fin du bail afin d'éviter les mauvaises surprises. Il faut négocier avec le bailleur et coucher sur le papier la solution retenue qui peut aller de l'indemnisation du locataire par le bailleur jusqu'à l'obligation de remettre les lieux en l'état.

Si le sort des travaux de transformation à l'issue du bail n'est pas mentionné, c'est-à-dire si le bailleur ne fait que donner son accord pour les travaux prévus, dans ce cas on applique l'article 555 du code civil en fin de bail. La jurisprudence est constante sur ce point (voir par exemple Civ, 3e 10 novembre 1999).

Selon ce texte, à l'issue du bail le propriétaire aura le choix soit de conserver les aménagements mais en ce cas il devra rembourser la plus-value apportée au bien ou le coût des travaux réévalué à la date du remboursement, soit de

demander au locataire de remettre les lieux en état et à ses frais.

3. Le cas des travaux d'amélioration réalisés sans l'accord du bailleur

A l'inverse si le locataire a effectué les travaux de transformation sans l'accord du bailleur le bailleur dispose de plusieurs options en fonction des circonstances.

Tout d'abord si les travaux réalisés par le locataire mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur peut exiger aux frais du locataire la remise en état immédiate du logement, même en cours de bail.

Dans les autres cas (travaux de transformation réalisés sans accord mais qui ne mettent rien en péril, le bailleur dispose d'une option qu'il peut utiliser uniquement au moment du départ du locataire. Il peut soit exiger la remise en état des lieux aux frais du locataire, soit conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans indemnisation au profit du locataire.

Pour éviter ces issues désagréables pour le locataire, il est donc préférable de tout prévoir par écrit avant d'effectuer les travaux d'amélioration.