Image not found or type unknown

Le congé du bailleur pour motif légitime et sérieux : reprise pour travaux

publié le **24/06/2015**, vu **64876 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Qu'il s'agisse d'une location meublée ou non meublée, le bailleur ne peut donner congé que pour trois motifs bien précis et distincts les uns des autres : la reprise pour habiter, pour vendre ou pour motif légitime et sérieux. L'article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 retient comme pouvant justifier le congé donné par le bailleur au locataire le "motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant".

Qu'il s'agisse d'une location meublée ou non meublée, le bailleur ne peut donner congé que pour trois motifs bien précis et distincts les uns des autres : la reprise pour habiter, pour vendre ou pour motif légitime et sérieux.

L'article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 retient comme pouvant justifier le congé donné par le bailleur au locataire **le "motif légitime et sérieux**, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant".

Contrairement au congé pour habiter ou pour vendre, le motif légitime et sérieux n'est pas une raison péremptoire pour mettre fin au bail.

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier à la fois le sérieux du motif, c'est-à-dire sa réalité et sa légitimité (*Cass. 3e civ., 21 déc. 1988).*

Ce contrôle intervient le plus souvent a priori, alors que le locataire encore dans les lieux refuse de les quitter en contestant le motif invoqué par le bailleur.

C'est pourquoi ce dernier doit indiquer très précisément dans le congé la raison qui le conduit à mettre fin au bail car faute de justifications suffisantes, le juge sera conduit à annuler le congé.

Même si le locataire ne commet aucune faute, le bailleur peut faire état de raisons personnelles pour refuser le renouvellement du bail.

Celles-ci peuvent être des plus diverses et leur bien-fondé sera apprécié par les juges.

La raison la plus souvent invoquée par le bailleur est relative à des travaux que ce dernier entend effectuer dans les lieux loués.

La volonté du bailleur d'effectuer des travaux dans les lieux loués fait partie des motifs légitimes et sérieux de congé admis par la jurisprudence.

Peu importe la nature des travaux, il peut s'agir de travaux de démolition, de restructuration, de rénovation, de réhabilitation.

Le bailleur est libre de ne pas renouveler le bail afin d'améliorer, rénover, restructurer son bien, sans avoir par ailleurs à reloger le locataire pendant la durée des travaux ni à le réintégrer ensuite.

Par exemple, la réunion de deux chambres de service en un seul studio avec création d'une cuisine et d'une salle de douches justifie le non-renouvellement du bail (*CA Paris, 6e ch. sect. B, 27 mars 2008 - CA Paris, 6e ch. B, 28 juin 2007*).

De tels travaux doivent entraîner **une reprise totale du bien loué** (*CA Bordeaux, 5e ch., 2 juin 2009*).

La reprise partielle à fin de restructuration et de location à un tiers n'est pas un motif autorisé par la loi (*CA Bourges, 7 févr. 2008*).

- **Sur le départ du locataire :**

Les travaux doivent nécessiter le départ du locataire (*Cass. 3e civ., 7 févr. 1996 – CA Versailles, 1re ch., 18 mai 2004 – CA Aix-en-Provence, 11e ch. B, 29 mars 2005*).

Ainsi, constitue un motif légitime et sérieux justifiant le congé d'un bail d'habitation délivré au preneur la nécessité de réhabiliter l'immeuble comportant la réfection totale de la toiture avec mise en place d'une charpente nouvelle ainsi que la réfection des plafonds sous toiture et la réfection du système d'assainissement non collectif, les travaux envisagés rendant impossible la présence des locataires (*CA Montpellier, 1re ch. D, 25 avr. 2007*).

Il faut réellement que l'importance des travaux projetés justifie qu'ils ne puissent être réalisés en la présence du preneur (CA Bordeaux, 5e ch., 2 juin 2009).

Mais ne constitue pas un motif légitime et sérieux justifiant le refus de renouvellement du bail d'habitation et le départ du locataire le projet du bailleur de réaliser des travaux lorsque, malgré leur utilité et leur opportunité, l'ampleur de ces travaux ne justifie pas le départ de l'occupant, ces travaux pouvant parfaitement être exécutés dans un court laps de temps, la réfection pièce par pièce d'un petit logement pouvant être réalisée en deux ou trois jours (*CA Pau, 2e ch., 3 juill. 2007*).

Le départ du locataire n’est donc pas impératif lorsque les travaux peuvent être réalisés dans un court laps de temps, la réfection pièce par pièce d'un petit logement pouvant être effectuée en deux ou trois jours.

- **Sur la nécessité des travaux :**

Peu importe que ces travaux ne soient pas indispensables car le propriétaire est en droit de rechercher la rentabilité de son bien, en le rénovant intégralement (CA Bordeaux, 5e ch., 6 nov.).

En effet, « *le bailleur est en droit d'améliorer l'immeuble dont il est propriétaire et de l'adapter à une situation économique, notamment en vue d'une meilleure répartition des surfaces et d'une rentabilité accrue. Dès lors, le motif légitime et sérieux est caractérisé lorsque le devis produit aux débats fait état d'importants travaux dont le locataire avait été parfaitement informé et qui, s'inscrivant dans un contexte de rénovation générale de l'immeuble, tendent à regrouper certains lots afin de constituer de grands appartements familiaux* » (*CA Versailles, 1re ch., 24 févr. 2004*).

- **Sur la motivation des travaux :**

Le bailleur doit prouver son intention réelle d'exécuter les travaux afin de permettre au tribunal

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

d'apprécier leur ampleur et leur portée.

S'il n'est pas tenu de décrire en détail dans le congé les travaux projetés, il doit être en mesure de rapporter la preuve, par des documents précis (plans, permis de construire et de démolir, décision d'assemblée générale autorisant les travaux....) de la réalité de ses intentions (*CA Versailles, 12 juin 1998 – CA Versailles, 24 févr. 2004).*

Jugé cependant que l'absence de déclaration préalable de travaux n'a pas pour effet d'ôter au motif allégué son caractère légitime et sérieux (CA Paris, 6e ch. B, 27 mars 2008).

Un simple projet de restructuration n'est pas suffisant pour justifier un congédiement (*Cass. 3e civ., 2 juill. 1997 – CA Paris, 6e ch. B, 13 sept. 2007*).

Il n’est pas nécessaire que le bailleur produise une autorisation administrative, il suffit que le bailleur prouve la faisabilité et le sérieux des travaux envisagés (*CA Versailles, 1re ch., 14 avr. 2015*).

La production par le bailleur d'un devis détaillé des travaux envisagés et la justification d'obtention d'un prêt pour les réaliser est suffisant pour convaincre les juges de la réalité et de la faisabilité de ce projet (*CA Paris, 6e ch., sect. B, 27 mars 2008*).

N'est pas valable le congé motivé par la dégradation des lieux par le locataire et la volonté du bailleur de reprendre le logement pour son usage personnel (*CA Aix-en-Provence, 11e ch., sect. A, 20 janv. 2015*).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller 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

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés