

GERANCE

Transformations effectués par le locataire sans autorisation : résiliation judiciaire du bail possible

Les dispositions de l'article 7,f de la loi du 6 juillet 1989 interdisent au locataire de transformer les lieux loués sans l'accord écrit du propriétaire. A défaut d'accord, le bailleur pourra, au départ du locataire, exiger la remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Toutefois, le bailleur peut exiger la remise en état des lieux pendant le cours du bail en cas de mise en péril du bon fonctionnement des équipements ou de la sécurité du local.

La question s'est posée de savoir si, en dépit des dispositions précitées, le bailleur pouvait demander la résiliation du bail sans attendre le départ du locataire, en cas de transformation ne mettant pas en péril le fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Par un arrêt en date du 31 Octobre 2006, la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation vient de répondre de manière positive. Ainsi, le bailleur dispose toujours de l'action en résiliation de bail sur le fondement de l'article 1184 du code civil. En l'espèce, trois constructions composées de planches de bois et de matériaux de récupération sont édifiées contre la maison louée, qui ne mettent pas en péril la sécurité du local, mais dénaturent le site et les pavillons situés dans un ensemble résidentiel. L'infraction est jugée suffisamment grave pour justifier le prononcé de la résiliation du bail.