

Locataire et immeuble par destination

Par **Amy03**, le **28/03/2016** à **11:02**

Bonjour à tous !

Petite question de droit des biens : si un locataire a mis en place ce qui serait instinctivement considéré comme par destination dans le bien qu'il occupait (ex : une cuisine sur mesure, des statuettes scellée à la chaux...), doit-il les laisser lors de son départ ?

Sur le coup, je me suis dit que oui : le sort de l'immeuble par destination suit celui le sort de l'immeuble auquel il est rattaché. Mais une des conditions de l'immobilisation par destination, c'est l'identité de propriétaire, non ? or ici, le propriétaire du bien immeuble, c'est le bailleur, et le bien meuble rattaché est le locataire...

Donc le locataire peut repartir avec sa cuisine sur mesure et ses statuettes ? Tant qu'il laisse le bien dans l'état où il l'a pris, donc en réparant les trous dans les murs par exemple ? Je trouve cette solution étrange, et j'ai l'impression que mon chargé de TD, lui, a considéré qu'il s'agissait bien d'immeubles par destination...

Quelqu'un a une petite idée ?

Amy

Par **joaquin**, le **28/03/2016** à **11:54**

Bonjour,

Il faut probablement appliquer la règle de l'article 555 du code civil.

" Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions,

plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent."

Donc le propriétaire a le choix : soit exiger du locataire qu'il enlève cheminées, statues etc... à ses frais. Soit les conserver, en payant au locataire les frais que les travaux lui ont occasionnés. Sachant aussi que le locataire ne peut entreprendre de gros travaux sans l'accord du propriétaire, sauf urgence, ce qui n'a pas l'air d'être le cas pour les exemples donnés. (loi du 6 juillet 1989), et que dans le cas où le locataire les entreprend sans son accord, le propriétaire n'a rien à rembourser.

Cordialement
JG

Par **Amy03**, le **28/03/2016** à **13:50**

Bonjour,

Merci beaucoup, j'étais tellement la tête dans le guidon que je n'avais même pas pensé à simplement passer par l'accession...

Enfin, la question de la qualification juridique de l'ajout du locataire ne se pose pas vraiment, en fait.

Encore merci !

Amy

Par **Camille**, le **28/03/2016** à **15:28**

Bonjour,

Et personne ne songe à lire (et relire) le contrat de bail, pourtant signé par le locataire ? Pourtant, souvent très instructif...

Par **Amy03**, le **28/03/2016** à **16:20**

Bonjour,

Je m'intéresse à l'hypothèse dans laquelle le contrat de bail est muet sur ce point...

Et je réalise en fait que l'article 555 du Code Civil s'applique aux "plantations, constructions et ouvrages", et que la Cour de Cassation refuse de l'appliquer pour les simples améliorations

(Cass. 1ère Civ, 10 juin 1970)...

Me revoilà au point de départ...

Par **joaquin**, le **28/03/2016** à **17:09**

Re bonjour,

C'est sûr que si le locataire construit un mur mitoyen, il ne va pas emporter les parpaings avec lui ;-)

Mais je ne sais pas si une statue scellée à la chaux, ou une cheminée ne pourrait pas être considéré comme un ouvrage ? Pour une cuisine équipée, cela dépend comment les meubles sont encastrés. Si on peut les enlever sans détériorer le mur, on peut peut-être les considérer comme de simples meubles, que le locataire pourra alors emporter.

Sinon, je n'ai pas trouvé sur legifrance la jurisprudence que vous citez (cass 1ere civile, 10 juin 1970). Auriez vous une référence pour lire cet arrêt sur internet ?

Cordialement
JG

Par **Camille**, le **28/03/2016** à **19:29**

Bonjour,
Et si je colle mes statues à l'Araldit®™ ?
[smile25]

Par **marianne76**, le **29/03/2016** à **14:10**

Bonjour

[citation]Pour une cuisine équipée, cela dépend comment les meubles sont encastrés. Si on peut les enlever sans détériorer le mur, on peut peut-être les considérer comme de simples meubles, que le locataire pourra alors emporter. /citation]

Complètement d'accord , on doit laisser le bien en l'état on peut donc parfaitement tout enlever et même je dirais que si le locataire abîme il peut quand même enlever un bien meuble de sa location il y aura alors les frais de réfection mais il reste dans son droit

Par **Amy03**, le **29/03/2016** à **14:30**

Bonjour,
J'étais tombée sur cette jurisprudence par hasard, et impossible de la retrouver exactement.

Mais finalement la Cour de Cassation sembla avoir continué à l'appliquer, puisque j'ai trouvé 3ème Civ, 1er Juin 2010, n°08-21.254 : "*le terme de bonne foi, employé par l'article 555 du code civil, s'entend par référence à l'article 550 de ce code et ne vise que celui qui possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore le vice et que le bailleur était en droit de réclamer la restitution de la chose louée en son état primitif*"

Donc finalement, c'est une histoire de droit du contrat, plus que de droit des biens ; le preneur doit rendre la chose dans l'état où il l'a prise, et si il a fait de grandes améliorations qu'il n'enlève pas... Le bailleur peut lui faire remettre en l'état, ou bien conserver sans verser d'indemnité ?

Par **joaquin**, le **29/03/2016** à **16:03**

Je pense que c'est l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 qui régle ce problème. Cet article impose au locataire :

"f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat ; "

Cordialement
JG

Par **marianne76**, le **29/03/2016** à **16:38**

Bonjour

L'article 7 concerne une transformation du local d'habitation genre mur que l'on abat , fenêtre que l'on agrandit. Pour la cuisine équipée à laquelle vous faisiez référence on n'est pas dans la transformation du logement .

Donc on retombe plutôt sur l'utilisation du droit commun et de l'article 1730 " S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure."