

Opposition du locataire d'une habitation aux travaux d'amélioration

samedi 10 mai 2014, par Gabriel Neu-Janicki

Le locataire ne peut s'opposer aux travaux d'amélioration de la performance énergétique des lieux loués.

En l'espèce, la société OH, venant aux droits de l'Office public d'aménagement et de construction OPAC Sud, a donné à bail à M. et Mme X... un appartement dans un immeuble collectif.

Elle a entrepris la réalisation de travaux de rénovation consistant à remplacer le chauffage par air pulsé par un chauffage à gaz, à installer des fenêtres à double vitrage et à mettre en place une ventilation mécanique contrôlée.

M. et Mme X... s'étant opposés à l'exécution de ces travaux dans leur logement, la bailleresse a obtenu, au visa des articles 1724 du code civil et 7 e) de la loi du 6 juillet 1989, une ordonnance sur requête l'autorisant à les réaliser en leur absence ; que M. et Mme X... ont assigné la bailleresse en rétractation de l'ordonnance

La Cour d'appel a fait droit à la demande en retenant (1) que les travaux litigieux ont pour but de moderniser la résidence et d'apporter un meilleur confort au quotidien et ne relèvent pas des travaux urgents visés par l'article 1724 du code civil, (2) que l'article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire de laisser exécuter les travaux d'amélioration tant dans les parties communes que dans les parties privatives, (3) que selon un courrier émanant d'une association de locataires "la température avoisine entre 15 et 19° dans les logements et que les locataires ont besoin d'un chauffage d'appoint", que les époux X... sont ainsi bien fondés dans leur demande de rétractation.

Toutefois, en visant les mêmes articles que la Cour d'appel et notamment l'article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction résultant de la loi n° 788-2010 du 12 juillet 2010, la Cour de Cassation a cassé l'arrêt.

En effet, en statuant ainsi, sans rechercher si les travaux entrepris n'étaient pas des travaux d'amélioration de la performance énergétique des lieux loués, ce qui interdisait aux époux X... de s'opposer à leur exécution, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 09 avril 2014 n° 12-35313