

Pas d'indemnité d'éviction pour transformation de la destination des lieux

samedi 17 janvier 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Le bailleur peut délivrer un congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction en cas de transformation d'un local destiné à l'habitation en salle de restaurant avec changement de l'escalier d'accès à l'étage, et en faisant fermer la cour de l'immeuble avec installation d'une toiture pour créer un espace réserve.

En l'espèce, le bailleur des locaux commerciaux servant à l'exploitation d'un café-restaurant et habitation du locataire apparaît bien-fondé à rétracter son offre de renouvellement et à donner congé au preneur sans offre de renouvellement en raison de la transformation des locaux réalisée sans autorisation.

Il résulte en effet de l'article L. 145-17 du Code de commerce que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant.

Or le preneur a procédé à d'importants travaux sans autorisation du bailleur en modifiant les lieux loués, en transformant le local du premier étage destiné à l'habitation en salle de restaurant avec changement de l'escalier d'accès à l'étage, et en faisant fermer la cour de l'immeuble avec installation d'une toiture pour créer un espace réserve.

Le preneur n'établit pas que le bailleur ait donné son autorisation, même implicite ou tacite, à la réalisation des travaux, les attestations sommaires et imprécises produites en ce sens ne faisant état que d'une visite des lieux par le bailleur sans faire apparaître une approbation quelconque de sa part à la réalisation des travaux.

Il en résulte que l'exécution des travaux litigieux sans accord du bailleur, et l'absence de remise en état des lieux malgré la sommation adressée aux preneurs constituent un motif grave justifiant le refus de renouvellement du bail sans paiement d'une indemnité d'éviction.

Cour d'appel de Lyon, Chambre civile 1, section B, 9 Décembre 2014 n° 13/04640