

Congé du bailleur pour motif légitime et sérieux : réalisation de travaux

lundi 9 décembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Le congé pour motif légitime et sérieux délivré au locataire pour la réalisation de travaux de rénovation est valide et il ne pèse pas sur le bailleur une obligation de relogement que se soit à titre définitif ou à titre provisoire.

Pour mémoire, selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 le bailleur peut donner congé pour le terme du bail selon les formes et les délais prévus par le dit texte pour notamment un motif légitime et sérieux.

Il est constant qu'il est admis que ce motif légitime et sérieux peut constituer dans la volonté du bailleur de faire des travaux dans l'immeuble qui nécessitent la libération des lieux.

Il appartient dans cette hypothèse au juge de s'assurer du caractère légitime et sérieux du motif invoqué en vérifiant ainsi que les travaux correspondent à un projet sérieux et en vérifiant que les travaux sont d'une importance suffisante pour justifier la libération des lieux pour permettre leur réalisation.

Après avoir constaté que le projet de travaux était suffisamment sérieux au vu des devis de travaux et autres attestations produites et consistant en la réalisation d'importants travaux de rénovation dans le logement, suite à l'apparition d'une importante fissure au niveau du mur du séjour et à un affaissement des sols de la salle d'eau et du WC, la Cour d'appel a conclu que la bailleuse rapportait la preuve du sérieux du projet de rénovation, rénovation suffisamment conséquente pour justifier la libération complète de l'appartement et donc justifier d'un motif légitime et sérieux de congé.

De plus, contrairement à ce qui a été considéré par le juge d'instance si le caractère légitime et sérieux du motif invoqué par le bailleur est démontré et retenu il ne pèse pas sur le bailleur une obligation de relogement que se soit à titre définitif ou à titre provisoire.

Cour d'appel, Montpellier, 1re chambre C, 29 Octobre 2019 n° 17/05559