

Travaux de ravalement et troubles de jouissance

dimanche 28 mars 2021, par Gabriel Neu-Janicki

Dès lors que les stipulations du bail prévoient que les travaux de ravalement sont à la charge du Preneur, ce dernier doit les supporter mais il peut agir à l'encontre du bailleur pour trouble de jouissance en raison de la durée excessive des travaux et des désagréments subis.

En l'espèce, il ressort des clauses du **bail commercial** et du règlement intérieur de l'immeuble annexé au bail que le bailleur est tenu uniquement des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil et que les travaux de ravalement de façade sont à la charge du preneur.

Le rapport d'expertise judiciaire a conclu que la plupart des travaux de ravalement relèvent effectivement de l'obligation d'entretien de l'immeuble, puisqu'il s'agit de travaux relevant du maintien en bon état de l'immeuble.

La quote-part incombant à l'association locataire s'élève en conséquence à la somme totale de 121 351 euros compte tenu des tantièmes des lots loués.

Le bailleur a manqué à son obligation de garantir une jouissance paisible des lieux.

Le rapport d'expertise judiciaire établit que le ravalement de l'immeuble initialement prévu pour une durée de 7 mois et 28 jours a duré 12 mois et 28 jours en raison de l'imprévision du bailleur quant à la solution technique de traitement des garde-corps à retenir et du délai pris pour l'engagement des moyens financiers correspondants, l'expert ayant précisé qu'une durée de six ou sept mois n'est pas anormale pour un immeuble présentant la dimension de celui en cause.

Il ne saurait être discuté que les travaux de ravalement sont source de nuisances pour le locataire qui doit supporter de façon prolongée le maintien d'un échafaudage limitant l'apport de lumière et l'aération naturelle des locaux et subit les poussières inhérentes aux travaux de ravalement, et ce d'autant plus que le constat d'huissier daté du 23 septembre 2009 qui concerne spécifiquement les nuisances liées au ravalement démontre qu'aucune protection particulière n'a été prise pour limiter les infiltrations de poussière par les interstices des fenêtres.

Le préjudice de jouissance subi par le preneur est évalué à 20 000 euros.

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 17 Février 2021 n°18/08787