



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Impenses : non susceptibles d'enlèvement n° 98

Tribunal civil de Tournai, Jugement du 26 mars 1996

Siège : J. Mercier, Ch. Buisseret, A. Jacmin ; **Avocats :** D. Jadot, B. Kesteloot

Lorsqu'un locataire décide unilatéralement d'effectuer des travaux incorporés de manière indissociable au bien loué (en l'espèce, l'amélioration de l'installation électrique), il peut se prévaloir de la théorie des impenses et, par conséquent, réclamer au bailleur une indemnité, s'il prouve que les aménagements étaient nécessaires ou à tout le moins utiles.

En n'exigeant pas un état des lieux qui aurait constaté l'éventuelle nécessité des travaux envisagés, le preneur se prive consciemment de toute possibilité de preuve et il doit en assumer le risque. (JJP 1997, p. 135 à 145, Note Luc Herve)



Jugement du 26 mars 1996

(...)

3. Action originaire et jugement a quo

Attendu que l'action introduite le 14 mars 1994 par les bailleurs tendait à entendre les cités, condamnés solidairement au paiement d'un arriéré de loyer s'élevant à 290.000 francs, dire résolu à leurs torts le contrat de bail et, à les entendre condamner solidairement au paiement d'une indemnité de relocation de 45.000 francs correspondant à trois mois de loyer (le tout majoré des intérêts judiciaires et des frais et dépens);

Attendu que les bailleurs étendirent ensuite leur demande pour ce qui avait trait à l'indemnité de relocation (portée à 75.000 francs), d'une part, et formulèrent une demande de remboursement pour le coût du déblaiement, soit 5.000 francs, d'autre part;

Attendu que l'appelante au principal formula une demande reconventionnelle tendant à obtenir, d'une part le remboursement des frais d'amélioration de l'installation électrique (soit 74.461 francs) et d'autre part, la compensation entre sa dette et sa créance;

Attendu que le premier juge fit droit à la demande relative à l'arriéré, sous déduction de ce qui avait déjà été payé (290.000 - 180.000 francs), ainsi qu'à celle relative à l'indemnité de relocation limitée à trois mois, et enfin entérina l'accord des parties relatif aux frais de déblaiement (5.000 francs);

Attendu, quant à la demande reconventionnelle, que le premier juge, prenant acte de la reconnaissance par les bailleurs de la véracité en fait, de l'amélioration de l'installation électrique, considéré à bon droit que dans le silence de la convention, c'était le droit commun qui devait régler le sort de cette demande;

Attendu qu'après avoir établi que lesdits travaux avaient, d'une part, été décidés unilatéralement par les locataires, et d'autre part, été incorporés indissociablement à la demeure, le premier juge débouta la locataire de sa demande s'appuyant sur l'enseignement de DE PAGE relatif à la théorie de l'enrichissement sans cause.

4. Objet de l'appel principal

Attendu que l'appel principal ne vise que la demande reconventionnelle formulée devant le premier juge, l'appelante au principal invoquant à son profit la théorie des impenses;

Attendu que pour pertinente que soit celle-ci, il faut qu'il soit prouvé (quod non) que les travaux réalisés par les locataires étaient nécessaires ou à tout le moins utiles;

Attendu que l'appelante se borne à cet égard à affirmer "que l'on conçoit mal" qu'un immeuble d'une valeur de 3.200.000 francs doive faire l'objet de tapissage ou de rénovation électrique;

Attendu que d'une part, cet argument peut être retourné: si l'on conçoit effectivement mal la chose, sans doute les travaux vantés devaient-ils être somptuaires;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Impenses : non susceptibles d'enlèvement n° 98

Attendu que d'autre part, en ne réalisant pas un état des lieux (pis: en ne l'exigeant pas, alors que la loi le leur permet), qui aurait constaté l'éventuelle nécessité des travaux électriques en question, les locataires se sont consciemment privés de toute possibilité de preuve, prenant là un risque qu'ils doivent aujourd'hui assumer;

Attendu enfin, que l'on peut déduire a contrario de ce qui fut prévu pour le tapissage - acceptation des bailleurs et évaluation par rapport au loyer - que les intimés au principal, pas davantage que leurs locataires, ne considèrent que la rénovation de l'installation électrique était nécessaire ou utile pour permettre l'entrée en location;

Attendu que le moyen invoqué par l'appelante manque donc en fait;

Que le jugement sera dès lors confirmé.

(JJP 1997, p. 135 à 145 , Note Luc Herve)