



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Impenses : non susceptibles d'enlèvement n° 97

Justice de paix de Mouscron, jugement du 3 octobre 1994

Siège : J-M Janssens ; Avocats ; B. Kesteloot, J.L. Claus (loco J-M Gustin)



Lorsque le preneur effectue des travaux non susceptibles d'enlèvement (en l'espèce, l'amélioration de l'installation électrique), sans l'accord préalable des bailleurs, ceux-ci ne peuvent être tenus de lui payer une quelconque indemnité, ni par application analogique de la théorie des impenses, laquelle perd de vue que le droit du preneur de procéder à des améliorations ne peut jamais aboutir, même indirectement, à créer une charge non souhaitée par le bailleur, ni en vertu du principe de l'enrichissement sans cause, qui suppose préalablement, et essentiellement, que le bailleur puisse contraindre le locataire à supprimer les ouvrages.

Toute solution contraire porterait atteinte à l'un des droits fondamentaux de notre société, à savoir le droit pour chaque propriétaire d'user de la chose à sa guise (consacré par l'art 544 du Code civil) JJP 1197 p. 133 + Note

Jugement du 3 octobre 1994

(...)

Attendu que reconventionnellement la demanderesse sur reconvention sollicite la condamnation des défendeurs sur reconvention à lui rembourser des frais d'amélioration de l'installation électrique de l'immeuble à concurrence de 74.461 francs;

Attendu qu'il n'est pas contesté que la demanderesse sur reconvention a effectué des frais d'amélioration de l'installation électrique de l'immeuble appartenant aux défendeurs sur reconvention, à concurrence de la somme de 74.461 francs;

Attendu qu'il n'est pas contesté non plus que la demanderesse sur reconvention a procédé d'office et de sa propre initiative à l'exécution desdits travaux, sans en avoir obtenu préalablement l'accord des défendeurs sur reconvention;

Attendu que devant le silence de la convention de location quant au sort à réserver à ce type de travaux, il convient d'appliquer à l'espèce le droit commun;

Attendu que la demanderesse sur reconvention invoque à cet égard la théorie des impenses et produit un jugement du Tribunal de Première Instance de Louvain du 23 mars 1988 (Pas., 1988, III, 85);

Attendu qu'il convient tout d'abord de constater que les travaux d'amélioration à l'installation électrique ne sont plus susceptibles d'enlèvement: ce sont des travaux d'amélioration qui, par leur nature même, s'incorporent indissociablement au fonds; que l'installation électrique, telle qu'elle a été améliorée, fait désormais partie intégrante de l'immeuble qui fut loué à la demanderesse sur reconvention;

Attendu que la demanderesse sur reconvention conteste d'autant moins cette évidence qu'elle fait elle-même état de ce que la théorie des impenses est applicable aux ouvrages incorporés et ne pouvant être enlevés (page 2 de ses conclusions) elle considère donc que les ouvrages litigieux ne peuvent être enlevés;

Attendu que la théorie des impenses dérive directement de l'enrichissement sans cause;

Qu'elle est normalement applicable en matière de revendication entre le verus dominus et le possesseur et que les auteurs qui l'ont invoquée en matière de baux, l'ont fait par analogie;

Attendu que l'application de cette théorie par analogie perd de vue que le droit du preneur de procéder à ces améliorations ne peut jamais aboutir, même indirectement, à créer pour le bailleur une charge qu'il n'a pas souhaitée; que l'application de la théorie de l'enrichissement sans cause suppose préalablement, et essentiellement, que le bailleur ait le droit de contraindre le locataire à supprimer les ouvrages; que si cette suppression n'est pas possible, le preneur n'a droit à aucune indemnité (cf. DE PAGE, tome IV, 715, n° 690);

Que le bailleur qui conserve les améliorations non susceptibles d'enlèvement en refusant d'indemniser le preneur ne s'enrichit pas sans cause, puisque, en effectuant des travaux d'amélioration sans l'autorisation du bailleur, le preneur a agi dans son intérêt et à ses risques, ce qui exclut tout appauvrissement (DE PAGE, idem, in fine et surtout tome III, n° 40, C, 3°);

Attendu qu'il est indiscutable que le bailleur n'a - en l'absence d'une clause contractuelle spéciale - pas entendu autoriser le preneur à jouir de la chose en manière telle qu'il en résulterait pour lui un décaissement peut-être considérable,



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Impenses : non susceptibles d'enlèvement n° 97

à la fin du bail, et qu'il n'a pas voulu (cf. en ce sens: Cass., 23 avril 1965, R.C.J.B., 1966,51, rejetant un pourvoi contre un jugement du Tribunal de Première Instance de Bruxelles écartant en la matière la théorie des impenses);

Attendu que toute solution contraire aboutirait à forcer le bailleur à supporter des travaux qui apporteraient certes une plus-value à son bien, mais qu'il n'a pas désiré faire et dont il ne pourrait peut être même pas supporter le coût;

Qu'elle porterait ainsi atteinte à un des droits fondamentaux de notre société, à savoir le droit pour chaque propriétaire d'user de la chose à sa guise (consacré e.a. par l'article 544 du Code civil) et reviendrait à consacrer le principe selon lequel le propriétaire devrait user de sa chose à la guise des autres;

Qu'en l'absence de textes exprès, il ne peut être déduit que le législateur a entendu ainsi rétrécir le droit du bailleur, et corrélativement, de consacrer au preneur un droit aussi exorbitant;

Attendu qu'il y a lieu de refuser à la demanderesse sur reconvention le droit de compenser les loyers arriérés avec une indemnité pour travaux d'amélioration.