



Quelles sont les règles légales en cas de travaux effectués par le locataire ?

Selon l'article 260 a du code des obligations, le locataire qui souhaite effectuer des travaux de transformation ou de rénovation dans les locaux loués doit demander le consentement écrit du bailleur. Le bailleur devra se déterminer dans les trente jours conformément à l'article 7 des dispositions paritaires romandes. Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne pourra exiger la remise en état des locaux dans leur forme initiale que si cela a été spécialement convenu par écrit.

L'accord du bailleur peut et devrait même toujours être assorti de conditions afin d'éviter des litiges en fin de bail. Il est ainsi vivement recommandé d'établir une liste ou un descriptif précis des travaux envisagés pour éviter que ceux-ci ne prennent des proportions inattendues.

Il est aussi recommandé de prévoir à l'avance l'éventuelle indemnité due par le bailleur lors de la restitution des locaux. A cet égard, toutes les solutions sont envisageables. La plus usuelle consiste à rembourser le locataire, en tenant compte de la durée d'amortissement des installations au moment de l'état des lieux de sortie. Il est également possible d'exclure toute indemnité en faveur du locataire ou de n'en prévoir une qu'en cas de résiliation notifiée par le bailleur avant la fin de la période d'amortissement fixée.

Si rien n'est prévu, l'article 260 a CO stipule que le locataire peut exiger une indemnité, si à la fin du bail les travaux de rénovation acceptés par le bailleur apportent aux locaux une plus-value considérable. Dans un tel cas, il sera évidemment difficile d'apprécier la notion de plus-value considérable, d'où l'intérêt de mettre des conditions par écrit au moment où le bailleur donne son consentement.

Le service juridique de la CIN est à disposition des membres pour toutes questions liées à la propriété foncière. Les conditions d'adhésion figurent sur le site www.cininfo.ch ou sont disponibles au secrétariat sis Faubourg du Lac 2 à Neuchâtel (032 729 99 90)

Chambre immobilière neuchâteloise, Yann Sunier