

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 93 (2021)

Heft: 3

Artikel: Travaux de rénovation dans le contrat de bail

Autor: Steiner, Pascal

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-966007>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

TRAVAUX DE RÉNOVATION DANS LE CONTRAT DE BAIL

PASCAL STEINER, AVOCAT

Le droit du bail et le droit de la construction sont deux domaines indiscutablement liés. En effet, des travaux d'entretien ou de réparation dans un logement sont inévitables, en particulier lorsque celui-ci est occupé de manière durable par le locataire. L'exécution de ces travaux, bien que souvent nécessaires, n'est pas sans soulever de nombreuses interrogations. Quels sont les droits des différentes parties au contrat de bail, respectivement entre le locataire et le bailleur? Qui doit entreprendre les travaux? Et dans quelles limites?

Les articles 260 et 260a du Code des obligations (CO)¹ règlent la question des travaux de rénovation ou de modification entrepris par le bailleur ou par le locataire. En vertu de l'article 260 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (alinéa 1^{er}). Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire. La loi réserve toutefois spécifiquement les prétentions du locataire en réduction du loyer (article 259d) et en dommages-intérêts (article 259^e) (alinéa 2). L'article 260a CO précise quant à lui que le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (alinéa 1^{er}). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu ainsi par écrit (alinéa 2). Enfin, si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (alinéa 3).

Distinctions entre rénovation et modification

La loi distingue rénovation et modification de la chose louée. Selon la pratique, une rénovation se définit comme une intervention dans la substance de la chose visant une amélioration de son état actuel tout en conservant sa structure originale. Par ailleurs, les travaux de rénovation entraînent en principe une remise en l'état de la chose louée tout en améliorant le confort existant². A titre d'exemples et pour illustrer le propos, une plantation d'arbres effectuée dans le jardin d'un immeuble d'habitation, le ravalement d'une façade, de la réfection du toit, le changement de la cuisine, de la salle de bain ou encore le remplacement des sols, du chauffage ou des fenêtres correspondent ainsi à des travaux de rénovation au sens des articles 260ss CO³.

Les travaux de modification ont pour but un changement de la structure de la chose louée⁴ ou de la destination des locaux⁵. Ce type de travaux modifie la substance même de l'objet, son état, soit, notamment son volume, son implantation, sa destination et sa distribution intérieure, sans y apporter nécessairement d'amélioration. Il s'agit par exemple d'une ouverture créée dans une paroi, du déplacement des WC ou d'une porte, de l'installation nouvelle d'une cheminée, d'un ascenseur ou d'une parabolite fixe dans le jardin⁶.

A noter toutefois que cette distinction n'a que peu d'effet juridique, dès lors que le législateur a prévu un régime identique pour ces deux types de travaux. Il convient toutefois en pratique de distinguer les travaux entrepris par le bailleur de ceux entrepris à la demande du locataire.

Les travaux entrepris par le bailleur

La mise à disposition de la chose convenue dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du bailleur. Conformément à l'article 256, alinéa 1^{er} CO, le bailleur doit délivrer et maintenir la chose dans un état approprié à l'usage convenu par les parties⁷. Le bailleur a ainsi la faculté de procéder à des rénovations ou modifications pendant le bail. Cependant, le bailleur ne peut être contraint d'exécuter des travaux de rénovation ou de modification. Seuls des travaux d'entretien ou visant à la correction des défauts peuvent lui être imposés⁸. Pour pouvoir effectuer des travaux de rénovation ou de modification sur la chose louée conformément à l'article 260 CO, le bailleur doit toutefois respecter les trois conditions suivantes: premièrement, il doit s'agir de travaux de rénovation ou de modification effectués pendant le bail (a); deuxièmement, ces travaux doivent pouvoir être raisonnablement imposés au locataire (b); troisièmement, ces travaux doivent avoir lieu en l'absence de résiliation du bail (c)⁹. Un accord exprès du locataire n'est pas nécessaire¹⁰. Par ailleurs, durant l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (article 259d) et en dommages-intérêts (article 259^e) étant expressément réservées¹¹.

La faculté du bailleur de procéder à des travaux de rénovation ou de modification suppose cependant, comme corollaire, que le locataire a l'obligation de tolérer ces travaux. De même, le locataire doit également tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou prévenir des dommages (article 257h, alinéa 1^{er} CO). En d'autres termes, le locataire a d'une part un droit à l'entretien de la chose, et

d'autre part un devoir d'en supporter les travaux. En outre, les frais d'entretien (et de réparation des défauts) sont à la charge du bailleur (article 256b CO). Toutefois, certains de ces coûts sont à la charge du locataire (cf. article 259 CO; défauts dont le locataire répond; travaux d'entretien qu'il s'est engagé à assumer)¹².

Les travaux entrepris par le locataire

L'article 260a CO règle les rapports entre bailleur et locataire portant sur une rénovation ou une modification de la chose louée durant le contrat de bail. Le principe veut que le locataire ne peut, pour sa part, pas exiger du bailleur qu'il rénove la chose louée et il n'est pas non plus autorisé à la rénover lui-même. Toutefois l'article 260a, alinéa 1^{er} CO déroge à cette règle en admettant que le locataire rénove ou modifie la chose lui-même, moyennant l'accord écrit du bailleur¹³. Le bailleur peut sans autre refuser cet accord, sans avoir à motiver son refus. Il peut aussi subordonner son accord à certaines conditions, comme l'octroi de sûretés pour échapper à l'hypothèque légale de l'entrepreneur du locataire¹⁴, qui permet dans certains cas de faire réaliser l'immeuble pour payer les travaux effectués. Dans l'hypothèse où l'accord écrit a été donné, le bailleur ne peut toutefois plus exiger la remise de la chose louée dans son état initial, sauf accord contraire (article 260a, alinéa 2 CO)¹⁵. Dans cette dernière hypothèse, l'article 260a alinéa 3 CO permet au locataire, dans certaines conditions, de se voir indemniser pour les travaux à plus-value entrepris. Toutefois, l'éventuelle indemnité porte exclusivement sur la fraction de l'ouvrage sur laquelle les travaux ont été effectuée.

Au contraire, le bailleur qui n'a pas donné son accord écrit peut, si le locataire a procédé à la rénovation ou à la modification, exiger l'arrêt des travaux et la remise de la chose dans son état initial, d'ordinaire à la fin du bail (article 260, alinéa 2 CO a contrario), ou exceptionnellement en cours de bail si les travaux ne sont pas exécutés dans les règles de l'art et endommagent gravement la chose louée (article 257f, alinéa 1 CO). A noter que si le bailleur entend exiger la remise de la

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch.

chose dans l'état initial, il doit aviser le locataire immédiatement à la restitution de la chose, selon l'article 267a CO¹⁶. En définitive, mieux vaut obtenir les autorisations nécessaires à l'exécution des travaux que de s'exposer à une remise en état de la chose et passer à côté d'une éventuelle indemnité pour plus-value, puisque comme le mentionnait Ken Follett¹⁷ «ce qui coûte le plus cher dans une construction ce sont les erreurs». ■

¹ Code des obligations, du 30 mars 1911, RO 27 321.

² DAVID LACHAT, «Le bail à loyer», 2^e édition, Lausanne 2008, p. 827 N 2.3 et références citées.

³ Ibid.

⁴ Arrêt du Tribunal fédéral du 28 mars 2021, 4A_541/2011, considérant 4.2.

⁵ LACHAT, op. cit.

⁶ CARRON, op. cit., p. 78, N 113.

⁷ Ibid., N 11, p. 50.

⁸ BERNARD CORBOZ, «Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers», 12^e Séminaire sur le droit du bail Neuchâtel 2002, et références citées.

⁹ Pour une analyse approfondie de ces conditions, il est renvoyé à la doctrine topique citée dans les notes de bas de page.

¹⁰ BLAISE CARRON, «Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux», Université de Neuchâtel, et références citées, N 179ss.

¹¹ Ibid.

¹² CORBOZ, op. cit, p.4.

¹³ LACHAT op. cit. p.1768, N 1.

¹⁴ Ibid., p.1768, N 2.

¹⁵ DAVID LACHAT, in: «Commentaire Romand, Code des obligations», ad article 260a, p. 1768, N 2 ss, et références citées.

¹⁶ Ibid, p. 1768, N 3.

¹⁷ Ecrivain gallois.

Financement avantageux grâce à un cautionnement de la cch!

En tant que coopérative d'habitation d'utilité publique, vous profitez visiblement d'un cautionnement de la cch pour les financements bancaires:

- Endettement jusqu'à concurrence de 90 % des coûts d'acquisition,
- Conditions de financement plus favorables,
- Possibilité de combiner avec d'autres outils de promotion du logement.

C'est avec plaisir que nous vous conseillons.

Administration: c/o Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Tél. 044 292 30 25

Hypothekar-
Bürgschaftsgenossenschaft
hbg cch
Société coopérative de
cautionnement hypothécaire
www.hbg-cch.ch