Le 19 avril 2018, la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence a rendu un arrêt concernant le droit du locataire de repeindre ses murs. Le cas n'est pas d'école, cette question est venue plusieurs fois être jugée dans les tribunaux et la difficulté est toujours présente.

La loi du 6 juillet 1989 vise à réguler les relations entre bailleurs et locataires et notamment en matière de rédaction et de résiliation du contrat de bail. Cette dernière a été modifié et complété par la loi ALUR de 2014.

Comment peut être qualifiée la repeinte des murs d'une location ?

La repeinte des murs d'une location peut être qualifiée des deux manières suivantes :

- Soit elle est considérée comme un simple aménagement. En application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est obligé de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Soit elle est considérée comme une transformation. En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire ne peut transformer les locaux et équipements sans l'accord écrit du propriétaire.

Est-il possible, en tant de locataire, de repeindre ses murs ?

Le locataire a le droit pour des raisons de confort, esthétique, d'aménager le logement comme il l'entend selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ce dernier étant chez lui, il est libre de réaliser des aménagements de son bien dans la mesure où cela n'entraine pas de dégradations irréversibles du logement.

Si oui, comment est appréciée la couleur de la peinture ?

Peu importe que le bailleur les juge trop originales ou excentriques, le locataire et libre d'en choisir la couleur.

En effet, la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, le 19 avril 2018, a jugé de bon droit que le locataire ayant peint un mur en rouge en situait bien dans le champ de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

De même, la Cour d'Appel de Paris le 10 janvier 2008 a décidé « qu'un bailleur ne saurait reprocher aux preneurs, d'avoir choisi les couleurs autres que les couleurs initiales dès lors que ces peintures telles qu'elles apparaissent sur les photographies en couleurs prises par l'huissier de justice, ne sont pas vraiment excentriques, revêtent même une certaine élégance et une originalité restant de bon goût. »

Toutefois, les juges du fond apprécient plus l'étendue de la peinture effectuée par le locataire.

Ainsi, la Cour d'Appel de Grenoble le 25 octobre 2011 a décidé que repeindre une chambre entière en rouge vif, ainsi que les carreaux de faïence de la baignoire en rose, en vert les encadrements de la salle de bains ainsi qu'en rose les murs du salon et en vert les plinthes et la porte, empêchait les bailleurs de relouer leur bien dans cet état.

La couleur de la peinture reste à l'appréciation souveraine des juges du fond.

Le locataire peut-il exiger une remise en l'état ?

Une fois de plus, la qualification entrera en compte.

Selon l'article 6, le bailleur ne peut exiger une remise en l'état puisque le bailleur est obligé de ne pas s'opposer aux aménagements du locataire dès lors qu'ils ne sont pas qualifiés comme une transformation de la chose louée.

Selon l'article 7, à défaut de l'accord du bailleur, ce dernier peut exiger une remise en l'état par le locataire. De même, la remise en l'état ou la conservation à son bénéfice des transformations effectuées ne peuvent pas faire l'objet d'une réclamation par le locataire d'une indemnisation des frais engagés.

Le bailleur peut-il insérer une clause dans le contrat de bail interdisant le locataire de repeindre les murs ?

Une telle clause pourrait être considérée comme abusive, c'est-à-dire que leur contestation n'est pas automatique, il convient de saisir le tribunal d'instance pour faire annuler ces dispositions.

Cependant cette clause pourrait avoir une vertu dissuasive.

Recommandations du cabinet BJA :

Le sujet de la couleur de la peinture n'est pas nouveau entre les bailleurs et les locataires. A ce jour, il est préférable d'informer votre bailleur de votre envie avant que naisse tout litige. Le cabinet BJA reste à l'entière disposition des bailleurs et locataires qui souhaitent avoir de plus amples informations à ce sujet.