



Les différentes catégories de travaux en matière de baux commerciaux

publié le **21/05/2015**, vu **3775 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

En l'absence de manifestation de la volonté des parties, la loi vient déterminer la répartition de la charge des travaux entre le preneur et la bailleur commercial.

En l'absence de manifestation de la volonté des parties, la loi vient déterminer la répartition de la charge des travaux entre le preneur et le bailleur commercial.

Ainsi, il existe différentes catégories de travaux.

L'article 1754 du code civil dispose que le preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Les réparations locatives, sont celles qui découlent de l'usage qui est faite du bien par le preneur.

A l'opposé des travaux prévus à l'article 1754, ceux désignés comme « de grosse réparations » sont à la charge du bailleur.

L'article 606 du code civil définit les travaux de grosses réparations comme étant ceux qui affectent « *les gros murs et les voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. [...] les digues et les murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.* »

La jurisprudence a élargi le champ des grosses réparations en désignant comme tels les travaux qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité en général (*Cour de cassation, 3^{ème} civ. 13 juillet 2005 : Bull ; civ. 2005, III, n°155 ; AJDI 2005, p828*).

A titre d'exemple, la Cour de cassation a pu considérer comme étant de grosses réparations celles qui concernaient :

- Le remplacement du châssis des fenêtres. (*CA Douai, 18 décembre 1997, Jurisdata n°2003-220899*)
- Les travaux de réfection de la toiture (*Cass. 3^{ème} civ, 8 octobre 1996, JurisData n°1996-005360*)

Egalement à la charge du bailleur, à défaut de clause contraire, les travaux de l'article 1755 qui dispose qu'aucune « des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. »

La vétusté est entendue comme la dégradation et les dégâts résultant d'un usage normal et légitime de la chose louée (*Cass. 3^{ème} civ., 7 mars 1972, n°70-14.409*).

Aux termes du même article 1755, le preneur est exonéré de toutes les réparations occasionnées par un cas de force majeure.

Par ailleurs, suite à une décision administrative, des travaux de mise en conformité peuvent être nécessaires.

L'article 1719 du code civil dispose en matière de location que ces travaux sont à la charge du bailleur ; cependant, concernant les baux commerciaux, les parties sont libres d'insérer une clause au contrat de bail qui stipule le transfert des travaux de mise en conformité au preneur.

Une clause de transfert des travaux de mise en conformité doit être expresse au risque d'être réputée non écrite (*Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juin 1999 : JurisData n°1999-002278*).

De plus, pour être valide une telle clause doit être suffisamment précise, le juge écartera toute clause de transfert qui est rédigée avec des termes trop génériques.

Enfin, le local loué peut faire l'objet de travaux d'amélioration ou de modification.

Ces travaux sont dans la majorité des cas réalisés par le preneur.

Si aucune clause n'est prévue au contrat de bail, l'article 555 du code civil dispose que les transformations réalisées deviennent la propriété du bailleur en contrepartie d'une indemnité pour le preneur.

Au stade de la rédaction du contrat de bail, le bailleur prendra garde à différencier les catégories de travaux exposés précédemment, les juges étant très restrictifs dans l'interprétation des clauses concernant les travaux en matières de baux commerciaux.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com