



La liberté à double tranchant des parties dans la rédaction des clauses de travaux

publié le **21/05/2015**, vu **3058 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

La Cour de Cassation interprète de manière très restrictive les clauses mettant à la charge du locataire des travaux normalement à la charge du bailleur.

En matière de baux commerciaux, les parties sont libres de se répartir la charge des travaux selon leur volonté.

La liberté contractuelle est totale, aucune disposition spécifique ne venant régir les clauses de transfert de travaux.

Toutefois, la pratique jurisprudentielle est très sévère quant à l'interprétation des clauses de transfert de travaux en matière de baux commerciaux.

La Cour de Cassation interprète de manière très restrictive les clauses mettant à la charge du locataire des travaux normalement à la charge du bailleur.

Ainsi, dans un arrêt du 9 juillet 2008, les juges ont condamné le bailleur à réaliser les travaux de réfection de la totalité de la toiture, alors que celui-ci pensait s'être déchargé de ces travaux sur le locataire.

En l'espèce, par une clause du contrat, le bailleur avait mis à la charge du locataire les travaux résultant de l'article 606 du code civil, c'est-à-dire les réparations « *des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.* »

Toutefois, le litige concernait la réparation totale de la toiture.

La question était de déterminer si ces travaux rentraient dans le cadre de l'article 606 du code civil ou dans la catégorie des travaux liés à la vétusté du local ; à la charge du bailleur en l'absence de clause spécifiques.

Les juges ont considéré que « *les clauses du contrat de bail ne dégageaient pas le propriétaire de son obligation de participer aux réparations rendues nécessaires en raison de la vétusté de l'immeuble et qu'il restait tenu des vices structurels de l'immeuble* » (Cour de cassation, 9 juillet 2008, n°07-14.631)

Il résulte de cet arrêt qu'une clause mal rédigée risque de mettre à la charge du bailleur des travaux dont il pensait s'être déchargé.

De même, dans un arrêt rendu le 29 septembre 2010, les juges de la haute juridiction se sont prononcés de façon similaire.

En l'espèce, une clause du contrat de bail commercial stipulait que « *le preneur aura la charge de l'entretien courant de l'immeuble. Par dérogation aux articles 605 et suivants du code civil, il aura également à sa charge le clos et le couvert, étant toutefois précisé que la bailleuse fournira à ses frais, les matériaux nécessaires à la réfection des toitures.* »

Toutefois, la clause mal rédigée, ne transférait pas au locataire les travaux de « *réfection totale de la toiture* ».

Les juges ont ainsi conclu que « *la clause du bail, transférant au preneur la charge des grosses réparations et celle du clos et du couvert, devait être interprétée restrictivement et ne pouvait inclure la réfection totale de la toiture de l'un des bâtiments compris dans l'assiette du bail.* » (Cour de cassation, 3^{ème} chambre, 29 septembre 2010, n°09-69.337)

Si les juges ont mis à la charge du bailleur les travaux de réfection de la toiture, ils n'ont pas interdit la possibilité de transférer la charge de la réfection totale de la toiture au preneur.

Le bailleur peut ainsi se décharger des travaux à conditions que le contrat soit rédigé de manière adéquate.

En conclusion, la liberté contractuelle dont jouissent les parties, en matière de transfert de travaux, doit faire l'objet d'une attention particulière au stade de la rédaction.

En effet, une clause rédigée de manière imprécise et en termes génériques, risque fort de mettre à la charge du bailleur des travaux dont il pensait être déchargé.

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