

Les principales obligations du bailleur d'un local commercial

Article juridique publié le 23/08/2018, vu 478 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

I. L'obligation de délivrance

L'obligation consiste à délivrer au preneur la chose louée, ainsi que ses accessoires (caves, parking, etc.) et résulte de l'article 1719 1° du Code civil. Elle se matérialise par la remise des clés à la date de prise d'effet du bail. Le fait de ne pas payer le premier loyer ne dispense pas le bailleur de son obligation de délivrance. Cette obligation implique, sauf clauses contraires, que le local soit en bon état de réparations, que les infrastructures soient en bon état de fonctionnement (sanitaires, eau, chauffage, gaz, électricité) et puisse servir à l'usage pour lequel il est loué.

En cas d'inexécution de cette obligation de délivrance, le locataire aura trois options :

- l'exécution forcée demandée au juge (sauf impossibilité matérielle ou juridique)
- la résiliation du contrat, avec souvent une demande d'indemnité
- l'exception d'inexécution lui permettant de suspendre ses paiements.

II. L'obligation du bailleur d'entretenir le local donné à bail et d'effectuer les réparations nécessaires autres que locatives

L'obligation d'entretien du bailleur signifie qu'il doit effectuer tous les travaux et réparations nécessaires afin que le local reste conforme à sa destination, autres que les réparations locatives. Afin de répartir les travaux entre locataire et bailleur, de nombreux baux commerciaux font référence au Code Civil

En vertu de l'article 605 alinéa 2 du code civil : "*Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu*".

L'article 606 du code civil dispose que : "*Les grosses réparations sont celles 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. Toutes les autres réparations sont d'entretien*"

Le bailleur est donc tenu d'exécuter les « grosses réparations » telles que décrites dans ce l'article 606 du Code Civil , de manière limitative.

Ainsi, le bailleur est tenu des grosses réparations ou des gros travaux, à savoir :

- la réparation des toitures, gouttières, murs, cheminées ;
- la réfection des planchers et des escaliers ;
- les réparations locatives lorsqu'elles sont dues à la vétusté ou à la force majeure.

S'agissant de ces réparations, le bailleur pourra en être déchargé si elles sont dues à la faute du locataire.

Le bail commercial pouvait parfaitement stipuler que les grosses réparations incombant normalement au bailleur doivent être exécutées par le locataire à ses frais, à condition que la clause soit précise. Il a ainsi été jugé que la clause d'un bail stipulant que « *les grosses réparations incombant normalement au bailleur seront à charge du preneur* » n'était pas suffisamment précise. Depuis la loi PINEL du 18 juin 2014 il n'est désormais plus possible pour le bailleur de reporter la charge des grosses réparations sur le locataire. Les grosses réparations ne seront plus jamais à la charge du locataire.

Enfin, la jurisprudence considère que la réparation des dégâts causés sur la porte ou la vitrine suite à un vol commis dans le bien loué incombent au propriétaire en l'absence de faute du preneur et de clause particulière dans le contrat de bail commercial.

De plus, la jurisprudence exonère le bailleur d'effectuer les travaux exigés par les autorités publiques ou imposés par de nouvelles réglementations de sécurité, à moins que le bail commercial n'en dispose autrement.

Lorsque les juges sont sollicités pour interpréter les clauses du contrat de bail commercial, et particulièrement la clause de charges, l'interprétation se fera à la faveur du locataire.

III. L'obligation de garantie

Retrouvez cet article sur notre [blog](#)

