



Bail mixte : obligations de réparation du bailleur et indemnisation des désordres du locataire

publié le **06/01/2013**, vu **11798 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 31 octobre 2012, la Cour de cassation a jugé que le bailleur doit entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations nécessaires, autres que locatives (Cass. Civ. III, 31 octobre 2012, pourvoi n°11-12.970).

Le bail mixte est celui qui concerne la location de local à la fois de nature commercial et d'habitation.

Or, le code civil organise les obligations des bailleurs d'habitation en matière de réparation, d'entretien et de mise en jouissance du bien donné à bail.

Ainsi, l'article 1719 du code civil dispose que :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations ».

De plus, l'article 1720 du code civil dispose que :

« Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

En l'espèce, Madame Y a acquis un fonds de commerce de débit de boissons sis à appartenant à Monsieur X lequel lui a également donné à bail à usage de commerce et d'habitation l'immeuble dans lequel est exploité le fonds pour une durée de neuf années.

Se plaignant que de nombreux désordres affectent l'immeuble loué, Madame Y a fait constater l'existence d'infiltrations d'eau récurrentes et de moisissures dans les locaux puis a sollicité et obtenu la désignation d'un expert judiciaire.

Ce dernier a décrit les désordres existants et notamment des défaillances graves de l'installation électrique, en a expliqué les causes et leur incidence sur la destination de l'immeuble.

Il a mis à la charge de Monsieur X la réalisation de travaux chiffrés et évalué le préjudice subi par la locataire.

La locataire a donc assigné le propriétaire afin d'obtenir la réparation des préjudices causés par les désordres entachant l'immeuble loué.

Les juges d'appel ont pour rejeté la demande d'indemnisation car que le contrat exonérait le propriétaire de son obligation de délivrance en bon état comme de son obligation d'entretien et de réparation en cours d'exécution du contrat, y compris pour les grosses réparations et celles résultant de la vétusté.

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt rendu par la cour d'appel en jugeant que :

« le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée ; qu'il doit entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations nécessaires, autres que locatives.

Les clauses du contrat de bail ne pouvaient décharger le bailleur de son obligation de délivrance d'un local en état de servir à l'usage contractuellement prévu, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

Par conséquent, les clauses selon lesquelles le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et a, à sa charge, toutes les réparations en cours de bail, ne déchargent pas le bailleur de son obligation de délivrance.

Ainsi, les clauses du bail conclues entre les parties qui prévoient la prise des lieux en l'état et la charge des réparations en cours de bail ne dispensent pas le bailleur de toute obligation de réparation.

Au contraire, le bailleur est tenu de délivrer un logement décent lorsqu'il s'agit de l'habitation principale du preneur, même si le bail liant les parties est un bail commercial portant sur des locaux à usage commercial et d'habitation.

Il lui appartiendra, le cas échéant, de prouver qu'il s'est libéré entièrement de cette obligation.

Par conséquent, sont sans effets, les clauses de bail mixte selon lesquelles :

« le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations pendant la durée du bail et les rendra à sa sortie en bon état de réparations. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de vétusté ou autrement, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la façade et des fermetures des locaux, le tout devra être maintenu constamment en parfait état de

propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrine, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive ».

Les baux mixtes ne sont pas exclusivement soumis au statut des baux commerciaux , ils doivent aussi répondre de celui des baux d'habitation.

Enfin, il résulte de cette décision que, quand bien même le bail liant les parties serait soumis au statut des baux commerciaux et comprendrait des clauses par lesquelles le preneur accepterait les lieux en l'état et aurait à sa charge toutes les réparations en cours de bail, le bailleur doit délivrer un logement décent, c'est-à-dire à jour de toutes les réparations d'entretien à cet effet.

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

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com