



Les principales obligations du bailleur d'un local commercial envers son locataire preneur à bail

publié le 04/11/2012, vu 435149 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

La charge des obligations d'entretien, de réparation, de garantie des locaux commerciaux sont loin d'être neutre financièrement. Bien que celle-ci soit fixé par la loi, il est possible aux parties d'en convenir différemment aux termes du contrat de bail.

Le bailleur d'un local commercial est tenu envers son locataire de :

- Mettre le local loué à la disposition du locataire, preneur à bail, (I),
- Entretien le local donné à bail (II),
- Garantir au locataire, preneur à bail, une occupation paisible (III).

I - L'obligation du bailleur de mise à disposition d'un local commercial au profit de son locataire preneur à bail

A titre liminaire, la mise à disposition du local commercial au profit du locataire suppose que le bailleur lui remette les clefs lors de la signature du bail commercial ou de l'état d'entrée dans les lieux.

A cet égard, il convient de recommander aux bailleurs d'éviter de remettre les clefs du local au locataire avant la signature du contrat de bail afin que le locataire ne refuse pas de signer le bail ou certaines clauses du bail.

A défaut, le bailleur ne disposerait d'aucun recours tendant à contraindre l'occupant à signer son bail.

Concrètement, la mise à disposition du local suppose que celui-ci soit en bon état de réparations, que les infrastructures soient en bon état de fonctionnement (sanitaires, eau, conduit de cheminée, chauffage, gaz, électricité) et puisse servir à l'usage pour lequel il est loué.

Ainsi, si le bail prévoit que le bien loué est en parfait état, le preneur pourrait exiger de son bailleur, avant son entrée dans les lieux, qu'il réalise les travaux nécessaires afin d'assurer ce parfait état.

Par conséquent, il est recommandé aux bailleurs de mentionner expressément dans le bail commercial que le preneur reçoit le local dans l'état où il se trouve et qu'il déclare bien connaître pour l'avoir visité et contrôlé.

Enfin, il est fréquent que le bail commercial dispense le bailleur de mettre le local loué en bon état de réparations de toute espèce.

Il s'agit d'une dérogation contractuelle à l'obligation légale précitée du bailleur, qui n'interdit pas au preneur d'exiger la mise en état de dégradations existantes et dont il n'aurait pu se rendre compte au moment de la conclusion du bail.

Le cas échéant, le preneur à bail devra négocier le montant du **loyer** à la baisse afin d'en tenir compte.

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

Concrètement cela consiste au changement des papiers peints, peintures, moquette, parquet, revêtement des sols et plafonds qui seraient devenus vétustes suite à un usage normal.

Il est d'usage de considérer que les peintures et tapissages de qualité moyenne sont amortis après neuf ans, de sorte que le preneur puisse exiger de son bailleur qu'il prenne à sa charge leur changement.

Le bailleur devra également se charger du curement des puits et fosses septiques.

Surtout, les articles 605 et 606 du code civil sont souvent visés dans les baux commerciaux.

Selon l'articles 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'.

Aux termes de ces dispositions légales, le bailleur est tenu d'exécuter les « grosses réparations » telles que décrites dans ce second article, 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.

De la même manière, le bail commercial peut parfaitement stipuler que les grosses réparations incombant normalement au bailleur doivent être exécutées par le preneur et aux frais du preneur, 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 et qu'il soit nécessaire d'y ajouter : « *telles seront notamment les réparations effectuées à la toiture* », ou « *...y compris les réparations dues tant à la vétusté qu'à la force majeure* ».

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.

En outre, 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.

Ces travaux, dont le coût peut se révéler supérieur au montant du loyer annuel pour une année donnée, peuvent, s'ils ne sont pas exécutés, justifier le prononcé de la résiliation du contrat de bail aux torts du bailleur.

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.

Il est donc recommandé aux parties de bien veiller à la rédaction des baux commerciaux qu'elles sont amenées à conclure et de prévoir de manière précise le type de charges incombant au bailleur ou au preneur lors de la rédaction de leur contrat.

III - Le bailleur d'un local commercial doit garantir à son locataire une occupation paisible

L'obligation de garantir une occupation paisible se décompose en trois garanties distinctes :

- **La garantie du fait personnel** : le bailleur ne peut pas troubler l'occupation du preneur en faisant certains actes de nature à occasionner un trouble, sauf s'il s'agit de travaux urgents (exemple : il ne peut pas réaliser des travaux d'amélioration ni changer le système de chauffage dans le local donné à bail sans l'accord du locataire, pénétrer dans l'immeuble pour vérifier si le preneur entretient correctement le bien, etc ...)

- **La garantie du fait des tiers** : il s'agit des troubles de jouissance à l'occupation du preneur de la part de tiers. A la différence des troubles de fait, la jurisprudence impose au bailleur de garantir le preneur contre le trouble de droit. Cette situation se présente lorsque par exemple, une tierce personne prétend être propriétaire de l'immeuble et veut expulser le locataire arguant que le bailleur n'avait aucun droit de donner l'immeuble en location. Si le bailleur est condamné, le preneur évincé pourra lui réclamer des dommages et intérêts.

- **La garantie des vices cachés** : il s'agit des défauts de l'immeuble loué qui en empêchent l'usage normal ou qui diminuent cet usage, ne permettant donc pas au preneur d'occuper normalement l'immeuble. Les vices sont cachés lorsque le preneur n'aurait normalement pas pu se rendre compte de leur existence au moment de la conclusion du bail (exemples : l'invasion de cancrelats, la déficience de l'installation électrique, une fuite dans les canalisations ne provoquant

d'inondations qu'au cours de fortes pluies, l'humidité dans une cave, etc ...). Si le vice rend impossible l'usage de la chose louée, le preneur pourra demander la rupture du contrat avec dommages et intérêts. Par contre, le bailleur n'est pas tenu de garantir le locataire contre les vices apparents, c'est-à-dire ceux dont le preneur a pu se rendre compte de leur existence au moment de la conclusion du bail ou relevés dans l'état des lieux. Le bailleur peut insérer une clause dans le bail aux termes de laquelle il s'exonère de son obligation de garantie des vices cachés ou ne répondra pas de tels ou tels vices cachés.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

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