Image not found or type unknown

Clause de souffrance et obligation de délivrance

publié le **10/11/2011**, vu **20990 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La rédaction d'un bail commercial est souvent très difficile pour les parties. Les parties prévoient souvent des clauses permettant de répartir les travaux entre le locataire et le bailleur. Néanmoins, certaines obligations doivent être remplies par le bailleur. La règle de principe est que si le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, les travaux rendus nécessaires par la vétusté, il ne peut, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu, s'exonérer de l'obligation de procéder aux réparations rendues nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble. Cette obligation de délivrance est prévue par les articles 1719 et 1720. L'article 1720 du code civil, qui met à la charge du bailleur toutes les réparations autres que locatives, n'est pas d'ordre public. Cela signifie que les parties au contrat de bail peuvent y déroger par des conventions particulières (3e Civ., 7 février 1978, Bull. 1978, III, n° 71), La plupart du temps les baux prévoient une clause dite de souffrance. La jurisprudence est venue rappeler au bailleur que l'existence d'une clause de souffrance, ne pouvait l'exonérer de son obligation de délivrance.

La rédaction d'un bail commercial est souvent très difficile pour les parties.

Les parties prévoient souvent des clauses permettant de répartir les travaux entre le locataire et le bailleur.

Néanmoins, certaines obligations doivent être remplies par le bailleur.

La règle de principe est que si le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, les travaux rendus nécessaires par la vétusté, il ne peut, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu, s'exonérer de l'obligation de procéder aux réparations rendues nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble.

Cette obligation de délivrance est prévue par les articles 1719 et 1720.

L'article 1720 du code civil, qui met à la charge du bailleur toutes les réparations autres que locatives, n'est pas d'ordre public.

Cela signifie que les parties au contrat de bail peuvent y déroger par des conventions particulières (3e Civ., 7 février 1978, Bull. 1978, III, n° 71),

La plupart du temps les baux prévoient une clause dite de souffrance**.**

Cette clause impose au locataire de supporter certains travaux, sans qu'il puisse réclamer une diminution de loyer ou une quelconque indemnité.

Aux termes de cette clause, le locataire s'engage donc à supporter, sans indemnité ni réduction

de loyer, tous les travaux que le bailleur exécutera et ce quels que soient les inconvénients pour lui.

La clause ne doit pas être ambigüe. Elle doit indiquer clairement quels sont les travaux qui entrent dans les prévisions de la clause concernée.

La clause du bail selon laquelle le preneur prend les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ne dispense pas le bailleur des travaux occasionnés par la vétusté (3e Civ., 22 février 2005, pourvoi n° 03-19.715).

Si aux termes de cette clause, aucune indemnisation n'est due par le bailleur pour les travaux entrepris dans l'immeuble, le bailleur, par ailleurs tenu selon les stipulations contractuelles de l'obligation d'assurer à son locataire la jouissance paisible de la chose louée, *doit prendre toutes dispositions utiles pour limiter au maximum la gêne consécutive aux travaux en veillant à ce que la destination contractuelle puisse, bien que nécessairement troublée par l'exécution des travaux, être néanmoins poursuivie dans des conditions acceptables*.

Le bailleur ne saurait changer la forme de la chose louée.

Les limites applicables à la clause de souffrance

La jurisprudence reconnaît la validité des clauses qui aménagent conventionnellement la garantie du bailleur contre son fait personnel, mais ces clauses sont interprétées restrictivement.

La Cour de Cassation a indiqué dans un arrêt en date du 5 juillet 2006 que ***«la faculté de prévoir au bail une clause exclusive de toute indemnité ne saurait prospérer au-delà du raisonnable et du juste ».***

Dans un arrêt rendu le 9 juin 2005, en l'espèce, une commune avait loué un local à usage de bar. Le bail contenait une clause classique obligeant le locataire à souffrir, sans aucune indemnité, tous les travaux.

ar arrêté municipal, le bar a été fermé pendant une période de 16 mois pour travaux dans l'immeuble loué.

Les locataires ont sollicité auprès de la commune une indemnisation, laquelle leur a opposé la clause du bail.

La Cour de Cassation a donné tort à la commune.

Pour la Cour, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de délivrer au locataire la chose louée et d'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail.

Ainsi, la clause selon laquelle le locataire doit souffrir les travaux décidés par le bailleur ne saurait autoriser ledit bailleur à s'affranchir de sa propre obligation de délivrance du local loué.

Pour la Cour, le contrat de bail n'a plus d'objet lorsque les travaux sont d'une durée telle qu'ils rendent impossibles l'exercice de la profession autorisée.

Ainsi, la clause selon laquelle le locataire doit souffrir les travaux décidés par le bailleur ne saurait autoriser ledit bailleur à s'affranchir de sa propre obligation de délivrance du local loué.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La jurisprudence reconnaît donc une limite à la clause de souffrance en cas d'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous conseils et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés