



qui doit supporter les frais de ravalement?

Jurisprudence publié le **26/09/2023**, vu **2990 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Depuis le 5 novembre 2014, le bailleur ne peut pas s'affranchir des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que

Depuis le 5 novembre 2014, le bailleur ne peut pas s'affranchir des grosses réparations mentionnées à l'[article 606 du Code civil](#) ainsi que, le cas échéant, des honoraires liés à la réalisation de ces travaux ni des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations ([C. com. art. R 145-35](#)).

L'entretien des locaux constitue une obligation à la fois pour le bailleur et pour le locataire, cette obligation étant régie par les dispositions du Code civil qui fixent les principes de la répartition des travaux entre les parties au contrat.

Il arrive souvent qu'un bailleur veuille imputer à son locataire les frais de ravalement et invoque, à cet effet, la clause du bail commercial qui le prévoit.

Qui doit supporter les frais de ravalement dans un bail commercial, en présence d'une clause transférant au locataire, l'obligation d'assumer les frais de ravalement ?

Pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014, le bailleur ne peut plus mettre à la charge du locataire les travaux de ravalement qui constituent les grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Les travaux de ravalement ne constituent pas des charges locatives.

Les dépenses de ravalement de la façade de l'immeuble loué incombent en principe au bailleur ; le locataire ne peut être condamné à prendre en charge les frais de ravalement que par une stipulation expresse du bail visant ces dépenses .

Il existe toutefois une exception, même en présence d'une clause expresse et c'est le cas lors qu'il s'agit de travaux de ravalement prescrit par l'autorité administrative.

Le bailleur qui reçoit une notification de la mairie l'obligeant à effectuer des travaux de ravalement de son immeuble ne peut imposer à son locataire d'effectuer ces travaux. Il en est ainsi même lorsque le bail stipule que le ravalement est à la charge du locataire.

[Cass. 3^e civ. 5-10-2017 n^o 16-11.470 F-D, M. c/ Sté Faubourg 216-224](#)

C'est une jurisprudence constante que le ravalement de la façade de l'immeuble loué lorsqu'il est prescrit par l'administration est à la charge du bailleur (Cass. 3^e civ. 24-3-1993 : JCP N 1993 II p. 325 ; Cass. 3^e civ. 28-9-2005 : Loyers et copr. 2006 comm. n^o 4) quand bien même le bail stipulerait que le ravalement est à la charge du locataire : le seul fait que ces travaux soient exigés par l'administration les assimile à un cas de force majeure, ce qui les met à la charge du bailleur, sauf **clause expresse contraire** (

Il arrive même parfois que le locataire accepte de supporter, dans le cadre d'un protocole amiable, les frais de ravalement et conteste par la suite, de prendre en charge les travaux.

*Tel a été le cas d'une affaire qui a été soumise à la Cour de Cassation qui a jugé que « **la clause du bail mettant le ravalement à la charge du locataire commercial ne suffit pas à faire peser sur lui le coût de ce ravalement lorsque celui-ci, même décidé en assemblée générale des copropriétaires, a été dicté par une injonction de l'autorité administrative.***

(Cass. 3^e civ. 15-6-2023 n^o 21-19.396 F-D, Sté Malyflo c/ Sté Hôtelière avenir Vaugirard)

Dans cette affaire, une société locataire de locaux commerciaux à usage d'hôtel s'était engagé, en 1986 à prendre en charge la totalité du ravalement de l'immeuble en vertu d'un protocole d'accord.

Presque 15 ans après, en 2011, un arrêté avait enjoint aux propriétaires de l'immeuble de procéder au ravalement de la façade sur rue et d'un mur pignon.

En 2013, les copropriétaires de l'immeuble réunis en assemblée avaient voté la réalisation des travaux de ravalement et le propriétaire en avait profité pour demander que les frais soient supportés par son locataire.

Ce dernier ayant refusé de payer malgré le protocole, une procédure a été engagée entre les parties.

La Haute Cour rappelle que les travaux prescrits par l'autorité administrative relèvent de l'obligation de délivrance du bailleur ([C. civ. art. 1719](#)) et sont à la charge de ce dernier, sauf stipulation expresse contraire .

Dans cette affaire, il existait bien une clause qui imputait au locataire de prendre en charge les frais de ravalement mais rien n'était mentionné sur le fait que ces travaux soient prescrits par l'autorité administrative.

Le fait que les travaux avaient été votés en Assemblée Générale n'exonéraient pas le bailleur de ses obligations, car ils ont été votés suite à une injonction administrative.

Dans un cas où le bail ne laissait à la charge du bailleur « que les grosses réparations ou travaux définis à l'article 605 du Code civil » et prévoyait, à titre de clause particulière, que « le ravalement des façades de l'immeuble reste à la charge de la partie preneuse », des travaux de ravalement imposés par la mairie de Paris doivent demeurer à la charge du bailleur qui ne peut pas invoquer un manquement du locataire à ses obligations pour n'avoir pas exécuté ces travaux. [Cass. 3^e civ. 5-10-2017 n° 16-11.470 F-D](#)

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

