Image not found or type unknown

Les travaux de ravalement d’un bien loué incombent au bailleur sauf clause expresse et précise.

publié le **05/05/2015**, vu **27052 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Les travaux de ravalement ne constituent pas une réparation urgente au sens de l'article 1724 du Code civil, mais seulement des travaux d'entretien qui incombent périodiquement au propriétaire.

I. Le principe.

Les travaux de ravalement ne constituent pas une réparation urgente au sens de l'article 1724 du Code civil, mais seulement des **travaux d'entretien** qui incombent périodiquement au propriétaire.

La Cour de cassation a par ailleurs cassé une décision d'appel qui avait considérée que ces travaux rentraient dans la catégorie des réparations d'entretien parce qu'ils n'affectaient pas l'intégralité des gros murs (Cass. 3e civ., C. partielle, 21 févr. 1996)

Il résulte de l'article 1720 du Code civil que le bailleur est tenu de délivrer la chose en **bon état de réparations de toutes espèces** ; il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives.

Il appartient au bailleur d'y faire procéder dans la période la plus favorable aux locataires et de les avertir à l'avance de la date prévue pour leur exécution.

Un bailleur, en ne prenant pas de telles précautions, commet à l'égard de son preneur une **véritable voie de fait** dont les conséquences immédiates peuvent être soumises à la juridiction des référés.

Peu importe la nature et l'importance des travaux de ravalement. Peu importe que le ravalement n'affecte pas la structure de l'immeuble, qu'il ne constitue qu'une réfection sur support plâtre. **Dans tous les cas, cette charge incombe au propriétaire par principe.**

Pour justifier cette solution, un arrêt de la cour d'appel de Paris (CA Paris, 16e ch. A, 17 janv. 2001) a pour sa part considéré que les **travaux d'entretien et de réparation sont à la charge du bailleur car ils affectent l'immeuble lui-même et non le local donné à bail.**

Il convient de **faire droit à la demande d'un locataire commerçant de surseoir à l'exécution de travaux de ravalement** alors qu'ils nécessitent l'installation d'un échafaudage empêchant les clients de s'approcher et de regarder à travers les vitrines dans les semaines précédant les fêtes de fin d'année, causant au preneur un préjudice grave, les travaux entrepris doivent donc être arrêtés et l'échafaudage démonté jusqu'au 15 janvier (TGI Lyon, 27 nov. 1970).

II. Les travaux de ravalement prescrits par l’autorité administrative.

En principe, c'est le propriétaire qui doit supporter les travaux de ravalement de la façade de l'immeuble qui sont prescrits par l'autorité administrative (Cass. 3e civ., 24 mars 1993)

La Cour de cassation rappelle régulièrement que les dépenses de ravalement ne sont pas à la charge du locataire car **les travaux prescrits par l'autorité administrative sont dus par le bailleur, sauf clause contraire** (Cass. 3e civ., 28 sept. 2005 : JurisData n° 2005-029923 ; Loyers et copr. 2006, comm. 4).

Ainsi, viole l'article 1719-2 du Code civil, la cour d'appel qui, pour c**ondamner un locataire à payer le montant de travaux de ravalement effectués en exécution des prescriptions d'une commune, retient que le bail met à la charge de celui-ci les réparations autres que celles définies à l'article 606 du Code civil** (Cass. 3e civ., 13 juill. 1994)

III. L’existence d’une clause du bail et le paiement des travaux.

Peu importe même qu'une clause du bail ait mis le ravalement à la charge du preneur car **la Cour de cassation considère que "les travaux prescrits par l'autorité administrative sont à la charge du bailleur, sauf stipulation contraire expresse concernant ces travaux"** (Cass. 3e civ., 10 mai 2001).

La Haute cour a précisé que les « dépenses de ravalement, qui ne constituent pas des charges locatives, incombent, sauf stipulation expresse contraire, au bailleur ».

Elle a ainsi censuré la décision des juges du fond qui avaient mis à la charge du preneur les travaux de ravalement sur le fondement de stipulations générales du bail relatives aux travaux.

Le fait que cette censure soit intervenue **sans analyse de la clause générale du bail relative aux travaux** et que la Cour de cassation insiste sur le **caractère « exprès »** de la stipulation contraire incite à conclure que les travaux de ravalement ne pourront être mis désormais à la charge du preneur que si une clause précise expressément - en visant le terme « ravalement »- que ces travaux lui incombent. (Cass. 3e civ., 19 déc. 2012, no 11-25.414).

En l'espèce, le preneur était tenu de rembourser toutes les charges et prestations, tels que chauffage, ascenseur, électricité, gaz, fournitures d'entretien des parties communes, assurance de l'immeuble, dépenses d'eau de l'immeuble, honoraires de gérance et charges accessoires tel que le téléphone de l'immeuble, et la clause litigieuse ne mentionnait nullement les frais de ravalement de l'immeuble.

La solution a été réaffirmée peu de temps après, dans une espèce où le preneur invoquait le fait que les travaux mis à sa charge ne concernaient pas expressément les parties communes de l'immeuble (Cass. 3e civ., 6 mars 2013, no 11-27.331).

« Seules étaient expressément comprises dans le périmètre des réparations locatives, les installations et équipements figurant dans le lot privatif donné à bail ; que dès lors, en étendant les obligations du locataire aux parties communes et équipements collectifs que constituaient la toiture, le ravalement et la chaudière collective de l'immeuble, la Cour, qui méconnaît le principe d'interprétation stricte susvisé, viole les articles 1134 et 1754 du Code civil. »

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par ailleurs, le seul paiement de provisions ne suffit pas à caractériser un accord du preneur pour les prendre à sa charge. (Cass. 3e civ., 19 déc. 2012, no 11-25.414).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net :
http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés