



Les travaux de vétusté dans le bail commercial

Jurisprudence publié le **22/05/2020**, vu **18574 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le bailleur doit assurer les travaux de ravalement et les travaux urgents , mais qu'en est- il des travaux liés à la vétusté ?

Le bailleur, tenu par l'obligation de délivrance à assurer la jouissance paisible au locataire à l'entrée dans les lieux et au cours du bail, ne peut échapper à l'obligation d'entretien qui en est la conséquence que dans la mesure où l'obligation de délivrance est remplie, ce qui l'oblige notamment à assumer les travaux qui ne peuvent pas être mis à la charge du locataire .

Le bailleur doit assurer les travaux de ravalement et les travaux urgents , mais qu'en est- il des travaux liés à la vétusté ?

Les charges dans les baux commerciaux ont longtemps relevé du principe de la liberté contractuelle, qui permettait à certains bailleurs de transférer au locataire l'intégralité de leurs charges, selon des modalités de répartition qui échappaient à toute critique dès lors qu'elles avaient été stipulées

La Cour de Cassation vient de rendre un arrêt qui précise que la clause d'un bail commercial qui met à la charge du bailleur les seules grosses réparations de l'article 606 du Code civil ne l'exonère pas des réparations locatives liées à la vétusté des lieux.

Cass. 3^e civ. 26-3-2020 n^o 19-10.415 F-D, Sté Schloesser Bierstub L'ami Schutz c/ Sté Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger

Les réparations réputées locatives occasionnées par la vétusté ou la force majeure ne sont pas à la charge du locataire (C. civ. art. 1755) .

L'article 1755 du code civil énonce qu'« aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure ».

Le bailleur qui souhaite voir transférer la charge de toutes les réparations sur le preneur doit donc viser expressément ces différents cas de figure, au moyen d'une clause expresse.

Dans l'affaire soumise à la Cour de Cassation ,le locataire d'un local à usage de restaurant avait poursuivi le bailleur en paiement de dommages-intérêts car une canalisation située dans le sous-sol des cuisines avait rompu en raison de la vétusté, l'obligeant à la remplacer et à retarder de deux mois la réouverture du restaurant. Le bail commercial stipule que seules les grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil sont à la charge du bailleur.

La cour d'appel a rejeté la demande du locataire après avoir retenu que le remplacement d'une canalisation, même vétuste, ne rentre pas dans les réparations énoncées par l'article 606 (gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières, digues et murs de soutènement et de clôture).

Cassation de cette décision par la Haute Juridiction. Il résulte de la combinaison de l'article 1134 du Code civil (devenu art. 1103) et de l'article 1755 du même Code que, sauf disposition expresse du bail, aucune des réparations locatives occasionnées par la vétusté n'est à la charge du locataire.

En l'absence d'une clause expresse faisant peser sur le locataire les travaux rendus nécessaires par la vétusté, celui-ci n'avait pas à assumer la charge du remplacement de la canalisation.

Cass. 3^e civ. 26-3-2020 n^o 19-10.415 F-D, Sté Schloesser Bierstub L'ami Schutz c/ Sté Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger

Le bailleur ne peut être exonéré de la charge des travaux nécessités par la vétusté que par une clause expresse. Tel n'est pas l'objet d'une clause par laquelle le preneur « s'engage à prendre les lieux loués, sans pouvoir exiger aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du bailleur, à les entretenir constamment et à les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 606 du code civil ». (Cour de CASS03-11-2016 n^o 15-24.799 (n^o 1205 F-D)

Il convient de rappeler que depuis la loi Pinel, il est précisé que les travaux visant à remédier à la vétusté ne peuvent pas être imputés au locataire commercial s'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil (C. com. art. R 145-35, 2^o).

Cette disposition est applicable aux baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014.

De manière plus générale, les tribunaux considèrent comme des grosses réparations celles qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, tandis que les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état (Cass. 3^e civ. 13-7-2005 n^o 870 FS-PB)

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

JOAN DRAY

Avocat
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

FAX: 01.76.50.19.67