



LES TRAVAUX DE VETUSTES DANS LE BAIL COMMERCIAL

Jurisprudence publié le **26/09/2019**, vu **16887 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Depuis la loi PINEL, pour les baux conclus à compter du 5 novembre 2014, il n'est plus possible de mettre à la charge du preneur les travaux visant à remédier à la vétusté si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil .

Depuis la loi PINEL, pour les baux conclus à compter du 5 novembre 2014, il n'est plus possible de mettre à la charge du preneur les travaux visant à remédier à la vétusté si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil (C. com., art. L. 145-40-2, et C. com., art. R. 145-35).

Il est donc nécessaire de préciser le régime applicable pour le locataire , pour les baux conclus avant le 5 novembre 2004 et celui qui lui est réservé depuis le dispositif PINEL et son décret d'application.

1/ LA PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX DE VETUSTE PAR LE LOCATAIRE AVANT LA LOI PINEL

Le principe est que l'article 1755 du Code civil exonère le preneur des réparations réputées locatives en cas de vétusté ou de force majeure.

C'est au locataire de faire la preuve que la vétusté résulte d'une usure normale.

Avant la loi Pinel et son décret d'application les parties pouvaient aménager au moyen d'une clause contractuelle, la répartition des obligations des parties au bail et il arrivait fréquemment que le locataire acceptait de prendre à sa charge de nombreux travaux , notamment dus à la vétusté , qui relevaient des obligations du bailleur.

Au moyen d'une clause contractuelle, le preneur pouvait donc être contraint d'assumer les travaux liés à la vétusté.

En raison des charges exorbitantes que cela pouvait induire pour le preneur, la jurisprudence considère qu'en vertu de l'article 1162 du Code civil, les clauses dérogatoires du droit commun devaient être interprétées en faveur de celui qui s'oblige, en l'occurrence le preneur. Ainsi, la Cour de cassation a jugé que les clauses exorbitantes du droit commun devaient s'interpréter restrictivement

La clause du bail prévoyant que le preneur devra prendre les locaux loués dans leur état au moment de leur entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réfection, même nécessaire en raison de la vétusté, ne permet pas de mettre à la charge du preneur la réfection globale du système de chauffage et de l'installation électrique qui constitue une réfection destinée à assurer une fonction procédant naturellement de l'obligation de délivrance du bailleur (CA Paris, ch. 16, sect. A, 23 nov. 2005, n°RG : 04/12564, Hamoniu c/ Sté Vente Conseil Action,

Administrer 2006, n°386, p. 37).

La Cour de Cassation a considéré que relevaient de la responsabilité du bailleur, pour cause de vétusté, la réfection de la toiture d'un bâtiment et la mise en conformité d'une installation électrique (Cass. Civ. 3 – 9 novembre 2010, n° 09-69.762).

Enfin, lorsque le locataire a accepté de prendre les lieux dans un état déjà vétuste et s'est engagé à supporter toutes les réparations foncières et locatives, il ne doit cependant répondre que partiellement des dégâts provoqués par un défaut d'entretien, l'autre partie, imputée à la vétusté, devant être supportée par le bailleur (Cass. 1^{re}civ., 18 oct. 1965, n°64-10.630, JCP G 1965, II, n° 14441, note R.D.; Cass. 3^eciv., 12 avr. 1995, n°93-10.538, Bull. civ. III, n°102, Rev. loyers 1996, p. 17).

La clause, prévoyant que le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent, ne permet pas de mettre à sa charge les travaux liés à la vétusté (**Cass. civ. 3, 22 février 2005, n° 03-19.715**).

Dans un arrêt du 2 mai 2019, la Cour de cassation a précisé que « sauf disposition expresse du bail, le locataire, nonobstant la clause du bail mettant à sa charge l'entretien et les réparations autres que celles de l'article 606 du Code civil, ne peut être tenu des réparations qui sont la conséquence de cette vétusté » (Cass. 3^eciv., 9 mai 2019, n° 18-14.123).

En conclusion, seule une disposition contractuelle claire et précise, mentionnant expressément que le locataire prendra à sa charge les travaux de vétusté permette au bailleur de s'en exonérer.

2/ LE DISPOSITIF DE LA LOI PINEL

Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 pris en application de la loi Pinel a introduit dans le Code de commerce un nouvel article R. 145-35.

Cet article dresse une liste des dépenses qui ne peuvent être imputés aux locataires. Parmi ces dépenses figurent notamment celles liées « aux grosses réparations ».

La loi prévoit que les dépenses liées à la vétusté ou à la mise en conformité d'un bien ne peuvent être imputées aux locataires dès lors qu'elles se rapportent aux réparations de l'article 606.

Si les parties mentionnent dans le bail une clause contraire, elle sera réputée non écrite.

L'interprétation de ce dispositif permet d'en déduire si elles ne relèvent pas des « grosses réparations », il est possible de faire supporter aux locataires le coût des dépenses liées à la vétusté du bien.

Bien évidemment, il faudra toujours une clause contractuelle qui transfère la charges des travaux de vétusté qui ne relèvent par de l'article 606 du code civil.

Notre cabinet peut vous accompagner et vous conseiller en cas de difficultés.

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

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67