



la vétusté dans le bail commercial

Fiche pratique publié le **25/02/2025**, vu **1153 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lors de la libération d'un local commercial et après une longue période d'occupation, il arrive parfois qu'un contentieux apparaisse sur le sort des réparations locatives..

La vétusté dans le bail commercial

Lors de la libération d'un local commercial et après une longue période d'occupation, il arrive parfois qu'un contentieux apparaisse sur le sort des réparations locatives (travaux de peinture, de menuiserie etc..) que le bailleur tente d'imposer à son ancien preneur.

En application des dispositions de l'[article 1732 du Code civil](#), le preneur a l'obligation, à la fin du bail, de restituer le bien loué dans son état initial et est tenu de toutes les pertes et dégradations, à moins qu'il ne prouve son absence de faute.

L'[article 1754 du Code civil](#) prévoit que les réparations locatives de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, le texte légal visant pour le surplus « *entre autres* » un certain nombre de types de réparations. L'article 1755 du même code dispose, quant à lui, qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Il arrive parfois que le bailleur fasse supporter à son locataire des travaux liés à la vétusté .

Il convient donc d'apprécier cette notion et de la circonscrire à dichotomie qui a été faite par la Cour de Cassation entre la vétusté normale et la vétusté inhérent à un défaut d'entretien du locataire.

La Cour de Cassation a récemment précisé dans un arrêt que « **Le locataire doit supporter le coût des réparations locatives liées à la vétusté pour la part résultant de son défaut d'entretien lorsque le bail commercial (antérieur à la loi Pinel) stipule expressément que le locataire devait tenir les lieux loués en parfait état de réparations et d'entretien et prendre à sa charge toutes les réparations, quelle qu'en soit la cause, y compris celles définies par les articles 1754 et 606 du Code civil.** »

[Cass. 3e civ., 27 juin 2024, n° 23-10.042 : JurisData n° 2024-010276](#)

I/ la notion de vétusté

Le législateur n'a pas donné de définition légale de cette notion et la jurisprudence est venue, au fil, de ses arrêts, apporter des précisions sur « la vétusté ».

Il ressort de la jurisprudence que la vétusté correspond aux dégâts résultant d'un usage normal et légitime de la chose louée (Cass. 3e civ., 7 mars 1972, n° 70-14.409) et s'apprécie au regard, d'une part, de l'état des locaux lors de l'entrée dans les lieux et, d'autre part, de la durée de location.

La jurisprudence a toutefois effectué une distinction entre la « *vétusté normale liée au passage du temps et à la durée de l'occupation* » et la « *vétusté imputable à un défaut d'entretien du locataire* ».

Cela signifie que même en l'absence de clause expresse mettant la vétusté à la charge du locataire, le locataire peut être tenu de supporter le coût des réparations liées à la vétusté pour la seule part résultant d'un défaut d'entretien qui lui serait imputable.

Il convient de préciser que sous l'empire de la loi PINEL, la vétusté qui intéresse les grosses réparations, sera exclusivement à la charge du bailleur.

Dans les baux commerciaux conclus ou renouvelés **depuis le 5 novembre 2014**, la liberté contractuelle des parties est toutefois limitée : les dépenses ayant pour objet de remédier à la vétusté ne peuvent pas être imputées au locataire si elles relèvent des **grosses réparations** (C. com. art. R 145-35, 2°).

En outre, s'il est toujours possible de prévoir conventionnellement que le Preneur prendra à sa charge les travaux liés à la vétusté, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, c'est à la condition impérative que de tels travaux ne relèvent pas des « grosses réparations » prévues à l'article 606 du code civil (article R 145-35 al.2 du code de commerce).

2/ la clause de transfert

-
Il appartient au bailleur d'assumer les travaux rendus nécessaires par la vétusté des locaux.

-
Il ressort des [articles 1728, 1732 et 1755 du Code civil](#) qu'un locataire ne saurait être tenu de remplacer ou remettre à neuf ce qui, malgré un entretien convenable, a été détérioré par le simple usage normal et légitime de la chose louée ou la vétusté ([CA Rennes, ch. 5, 26 avr. 2017, n° 14/07476](#) :)

-
La jurisprudence de la Cour de cassation est constante en matière de [dégâts causés par la vétusté](#) : leur réparation doit être supportée par le bailleur ([Cass. 3^e civ., 12 avr. 1995, n°93-10.358](#)), sauf disposition expresse du bail ([Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n°18-14.123, Inédit](#) ; [Cass. 3^e civ., 26 mars 2020, n°19-10.415, Inédit](#)).

-
Le preneur, obligé de restituer les locaux dans leur état primitif, n'est pas tenu de la remise en état des dommages dus à la vétusté, sauf convention contraire expresse ([Cass. 3^e civ., 30 nov. 2023, n°21-23.173, Inédit](#)).

Seule une clause expresse du bail peut mettre à la charge du locataire les réparations résultant de la vétusté (Cass. 3e civ., 13 sept. 2011, n° 10-21.027 :

JurisData n° 2011-018833).

Au vu de la jurisprudence, il apparaît que le preneur ne peut être tenu de la vétusté que de manière exceptionnelle, lorsque le bail comporte une clause

la prévoyant expressément. Si le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, l'obligation de prendre en charge 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 travaux

rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble

La Cour de cassation considère 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 la vétusté (Cass. 3e civ., 9 mai 2019, n° 18-14.123 :)

Il a été jugé que la clause aux termes de laquelle le preneur s'engage à prendre en charge les gros travaux et à maintenir la totalité des équipements en état de fonctionnement et à pourvoir au remplacement des appareils et installations n'inclut pas expressément les réparations occasionnées par la vétusté (Cass. 3e civ., 3 déc. 2015, n° 14-21.166 : JurisData n° 2015-027059)

Lors de la rédaction du bail , il faut apporter le plus grand soin, à la rédaction de la clause de transfert.

Le cabinet est à votre disposition pour tout contentieux inhérent à votre contrat.

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

