Image not found or type unknown

Bail commercial et prise en charge des travaux

publié le **19/03/2013**, vu **4486 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

Par une décision du 6 mars 2013, la Haute Cour a confirmé sa jurisprudence antérieure en considérant que seules des stipulations expresses du bail commercial peuvent mettre les travaux de ravalement, de toiture et de chauffage collectif à la charge du locataire.

Par une décision du 6 mars 2013, la Haute Cour a confirmé sa jurisprudence antérieure en considérant que seules des stipulations expresses du bail commercial peuvent mettre les travaux de ravalement, de toiture et de chauffage collectif à la charge du locataire.

En l'espèce, une clause d'un bail commercial était libellée de la manière suivante : *« le preneur fera son affaire de l'entretien, de la remise en état de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, de même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires en ce compris les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil ».*

Le bailleur soutenait que son locataire était tenu au paiement **des travaux de ravalement**, **des réparations de la toiture et du remplacement de la chaudière collective** de l'immeuble au prorata de la surface occupée au regard de cette stipulation générale fréquemment prévue dans les contrats de baux commerciaux.

Les juges d'appel ont donné satisfaction au bailleur.

Ils ont estimé que la clause litigieuse permettait de mettre à la charge du locataire des réparations concernant, non pas le local loué, mais *l'immeuble lui-même*.

La Cour de cassation n'a pas suivi le même raisonnement que les juges d'appel.

La Haute Cour a considéré que cette clause courante dans les contrats de baux commerciaux était insuffisante pour mettre à la charge du locataire des travaux.

Les juges du droit ont jugé que, seules des stipulations expresses du bail commercial peuvent mettre les travaux de ravalement, de toiture et de chauffage collectif à la charge du locataire.

Cette décision de Justice se situe dans le prolongement des jurisprudences antérieures rendues par la Cour de cassation ayant considéré que **la taxe d'enlèvement des ordures ménagères** ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu **d'une stipulation contractuelle** (Cass. Civ. 3e, 13 juin 2012, n° 11-17.114, Bull. civ. III, n° 92) et que le décret du 26 août 1987, relatif aux **charges récupérables** en matière de bail d'habitation, ne peut être appliqué à un bail commercial

que si et seulement si les parties ont convenues expressément de lui soumettre la détermination des charges locatives (Cass. Civ. 3e, 3 oct. 2012, n° 11-21.108).

Je reste à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires.

Cass. 3ème civ, 6 mars 2013, n° 11-27.331

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés