

L'article 606 du Code civil et le bail commercial

## Description

L'article 606 du Code civil contribue à définir la nature des **grosses réparations incombant au propriétaire** d'un local commercial. En effet, la répartition des charges de travaux constitue fréquemment un point litigieux au moment de la négociation d'un [bail commercial](#), et plus généralement de tout [contrat de location](#).

Les charges nécessaires aux réparations du bien loué peuvent en principe être **réparties conventionnellement**. Toutefois, le [régime du bail commercial modifié par la loi Pinel](#) de 2014 apporte des limites à cette liberté contractuelle afin de protéger le preneur.

**Flash actu** : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial à remplir en ligne](#)

## Quelle répartition des réparations entre bailleur et preneur d'un bail commercial ?

La répartition des [charges d'un bail commercial](#) est un élément d'une grande importance pour le bailleur comme pour le preneur. Certains travaux opérés sur le local commercial génèrent en effet des coûts élevés que chaque partie souhaite éviter.

**Zoom** : pour bien répartir les charges entre les parties et respecter les dispositions légales en vigueur, il faut accorder un soin tout particulier à la rédaction du contrat. En remplissant votre [modèle de bail commercial en ligne avec LegalPlace](#), vous obtiendrez un contrat de bail adapté à vos attentes. Il vous suffit simplement de compléter notre formulaire en ligne et de télécharger le document sous format PDF à l'issue de la procédure !

## La répartition légale des réparations

En principe, les charges de travaux sont réparties en fonction de la **nature des réparations** :

- **Bailleur** : entretien du bien de manière à ce qu'il serve l'usage pour lequel il a été loué
- **Preneur** : réparations locatives et de menu entretien, à l'exception de celles occasionnées par la vétusté ou la force majeure

Le [décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014](#) impute également au bailleur la charge des **grosses réparations** figurant à l'[article 606 du Code civil](#).

## La répartition conventionnelle des réparations

Les parties peuvent décider de modifier la répartition légales des charges de **travaux qui n'incombent pas spécifiquement au bailleur ou au preneur** en application d'une disposition d'ordre public. Il s'agit notamment :

- De l'obligation d'entretien du bailleur
- De la délivrance du bien en bon état de réparations, ce qui nécessite d'établir un [état des lieux](#) de manière contradictoire
- Des réparations autres que locatives pouvant être mises à la charge du bailleur lorsqu'elles deviennent nécessaires en cours de bail
- De l'imputation au bailleur des réparations nécessaires en raison de la vétusté du bien ou en cas de force majeure

**Attention** : les aménagements conventionnels de la répartition des réparations ne doivent pas avoir pour effet de **transférer l'intégralité des charges de travaux au preneur**. Toute clause contraire est réputée non écrite.

## Que recouvrent les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ?

L'article 606 du Code civil établit une liste des grosses [réparations incombant obligatoirement au bailleur](#) :

- Réparations des gros murs et des voûtes
- Rétablissement des poutres et des couvertures entières
- Rétablissement des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier

**Bon à savoir** : les travaux qui n'entrent pas dans le champ de l'article 606 du Code civil correspondent à des **réparations d'entretien**.

La jurisprudence a entrepris de préciser cette définition en procédant à une **interprétation des dispositions de l'article 606**.

## Le champ d'application de l'article 606 avant 2005

Pendant longtemps, la Cour de cassation interprétait l'article 606 du Code civil de manière **restrictive**. En effet, un [arrêt de la 3e Chambre civile du 25 octobre 1983 \(n°82-11.261\)](#) illustre la position de la Cour qui estimait que la liste des grosses réparations était limitative.

A ce titre, les juges du fond qui, amenés à statuer sur la répartition des réparations d'un bail commercial, donnaient une portée plus large à cette liste, se voyaient censurés.

Ainsi, ne constituaient pas des grosses réparations incombant au bailleur au titre de l'article 606 :

- Les dépenses liées au **remplacement d'une chaudière** au motif qu'il s'agissait d'un équipement nécessaire au maintien des locaux dans un état conforme à l'usage pour lequel ils ont été loués
- Les charges de **remplacement d'un dispositif de climatisation** injustement considéré comme indissociable du clos et du couvert

## Le champ d'application de l'article depuis 2005

La Cour de cassation a toutefois opéré un revirement de jurisprudence avec un [arrêt de la 3e Chambre civile du 13 juillet 2005 \(n°04-13.764\)](#), et a opté pour une **interprétation extensive** de l'article 606 du Code civil.

Une clarification de la distinction entre grosses réparations et réparations d'entretien est désormais établie :

- **Grosses réparations** : travaux intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale
- **Réparations d'entretien** : travaux utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble

Ainsi, il incombe aux juges du fond d'**apprécier souverainement la nature des réparations** et d'estimer si les travaux à l'origine du litige entre bailleur et preneur appartiennent à l'une ou l'autre catégorie.

Exemples de grosses réparations	Exemples de travaux ne constituant pas de grosses réparations
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Réfection totale de la toiture d'un bâtiment qu'elle résulte ou non de sa vétusté, incluant la réfection de l'étanchéité de la totalité de la toiture</li> <li>— Travaux réalisés pour corriger le décollement d'un mur de l'immeuble, notamment lorsqu'il est à l'origine de l'humidité du bien</li> <li>— Travaux de ravalement de l'immeuble touchant à l'étanchéité de la façade</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Travaux de ravalement (brossage, lessivage, décapage...) dans le but de remettre les façades en état de propreté</li> <li>— Réfection partielle des toitures dont la vétusté résulte d'un défaut d'entretien du bien par le preneur</li> <li>— Remplacement partiel d'éléments de toiture dès lors que les travaux n'intéressent pas l'immeuble dans sa structure et sa solidité</li> </ul>

**Attention** : il est indispensable d'insérer dans le bail commercial une **clause expresse détaillant précisément la répartition des charges** pour imputer au preneur les travaux qui ne constituent pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

## Quel impact de la loi Pinel de 2014 sur la répartition des réparations en bail commercial ?

La [loi Pinel du 18 juin 2014](#) a apporté des modifications au régime des baux commerciaux et a clarifié l'attribution des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

**Bon à savoir** : les nouvelles dispositions introduites par la loi Pinel et ses décrets d'application concernent tous les baux commerciaux **conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014**.

### Les grosses réparations à la charge du bailleur

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, le bailleur ne peut plus imputer conventionnellement au preneur les dépenses afférentes aux grosses réparations du

bien ainsi que les honoraires requis pour la réalisation des travaux.

Cette interdiction concerne les grosses réparations réalisées dans la partie de l'immeuble occupée privativement par le preneur de même que celles concernant les parties communes.

Le champ d'application de la loi Pinel s'étend également aux dépenses ayant pour objectif de remédier à la vétusté ainsi que la [mise aux normes du bien visé par le bail commercial](#) lorsqu'il s'agit de grosses réparations au titre de l'article 606 du Code civil.

**Bon à savoir** : le bailleur peut imputer au preneur les réparations liées à la vétusté du bien dès lors qu'il s'agit seulement de réparations d'entretien et que ces réparations sont expressément visées par une clause du contrat.

## L'obligation d'information du bailleur

L'[article L.145-40-2 du Code de commerce](#) impose au bailleur d'effectuer un **inventaire des réparations opérées sur le bien loué**.

L'inventaire doit être réalisé à l'issue de chaque [période triennale du bail commercial](#) et doit comporter :

- L'état prévisionnel des travaux prévu pour les 3 prochaines années
- Le récapitulatif des réparations effectuées au cours de la période triennale échue et de leur coût

## FAQ

### Quels travaux le bailleur ne peut-il pas mettre à la charge du preneur d'un bail commercial ?

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel, le bailleur ne peut imputer au preneur d'un bail commercial les travaux considérés comme des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

### Qui a la charge des réparations relatives à la vétusté du bien ?

---

Les réparations afférentes à la vétusté du bien visé par un bail commercial incombent au bailleur lorsqu'il s'agit de grosses réparations telles que visées par l'article 606 du Code civil. Lorsqu'il s'agit de réparations d'entretien, elles sont toutefois imputables au preneur. Toutefois, il est possible que de grosses réparations liées à la vétusté du bien incombent au preneur, au moins pour partie, lorsqu'elle résulte d'un défaut d'entretien de sa part, ou qu'il n'a pas pris les mesures nécessaires pour permettre au bailleur de remédier à la situation.

## **Qui doit installer le chauffage dans un local commercial ?**

L'installation ou le remplacement du chauffage incombe au bailleur lorsque cette opération intéresse l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale. Elle est imputable au preneur lorsqu'elle est utile au maintien permanent en bon état de l'immeuble.