

Quelle obligation de travaux pour le bailleur d'un bail commercial ?

Description

Souvent considérés comme un véritable casse-tête lorsque le moment fatidique approche et même lors de la négociation du contrat, les travaux dans le cadre d'un [bail commercial](#) entraînent souvent des doutes et des conflits sur la répartition des coûts entre le propriétaire et le locataire du local commercial.

En temps normal, le bail commercial prévoit pourtant habituellement diverses clauses et règles pour régler une fois pour toute la difficulté de la répartition dans le cas des travaux. Ces derniers doivent faire l'objet de plusieurs clauses essentielles. Attention aux propriétaires qui ont souvent tendance à se décharger de leurs obligations sur leur locataire !

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 !

[Agir pour malfaçons de travaux : demander un devis gratuit](#)

[Modèle de bail commercial](#)

Rappels sur les charges relatives aux travaux des deux parties d'un bail commercial

Les travaux amenés à être réalisés dans les locaux faisant l'objet du bail commercial sont nombreux : Remise à neuf de la toiture, ravalement de la devanture, achat d'une nouvelle chaudière, travaux d'entretien, remplacement des fenêtres, réhabilitation des infrastructures électriques, création de nouvelles pièces, travaux d'embellissement et d'amélioration, et bien d'autres encore.

Si ces travaux n'ont qu'une faible importance et se situent dans une maison individuelle, une [déclaration préalable de travaux \(CERFA 13703\)](#) suffira. Le bail commercial est censé prévoir la répartition entre les deux parties du contrat, mais tout n'est pas toujours clair bien que l'on puisse distinguer des traits stables.

Les travaux à la charge du propriétaire sont essentiellement les plus importants

Comme le stipule [l'article 1719, 2° du Code civil](#), le propriétaire est censé entretenir

son bien « en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué ». Durant toute la durée du bail commercial, charge à lui également de mener l'ensemble des réparations (autres que locatives), considérées comme nécessaires ([article 1720, alinéa 2, du Code civil](#)). En clair, il s'agirait essentiellement des travaux d'entretien et des réparations d'ampleur, ainsi que les travaux obligatoires pouvant être prescrits par l'administration.

Or, il n'est pas rare que le bail commercial indique explicitement que « le bailleur n'assure que les grosses réparations et les [travaux de mise en norme dans un bail commercial](#) ». Ce sont les articles [605](#) et [606 du Code civil](#) qui sont pris pour références dans ce cadre et qui indiquent donc que seules les [charges du bail commercial](#) importantes sont à la charge du bailleur. On peut y lire que « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. » En particulier, le bailleur a l'obligation de [mettre les locaux aux normes électriques](#).

Les travaux à la charge du locataire

De son côté, le locataire est tenu de prendre à sa charge la plupart des dépenses de travaux, souvent d'ordre locatifs. Excepté dans le cas où le bail stipule des conditions particulières, [l'article 1754 du Code civil](#) indique que les réparations locatives doivent être prises en charge.

Il existe une exception à cette règle, mais elle est rarement appliquée : les travaux rendus nécessaires par la vétusté ou les cas de force majeure devraient être assurés par le propriétaire, cependant le principe fonctionne rarement en raison de la présence fréquente d'une clause dégageant le propriétaire de son obligation.

Les charges engendrées par un usage normal sur la durée ainsi que celles rendues impératives par une urgence sont donc dans les faits souvent supportées par le locataire, on retrouve souvent le remplacement d'un équipement de chauffage notamment de type chaudière et l'installation de nouvelles canalisations pour le tout-à-l'égout.

Une autre exception se produit parfois, elle concerne les travaux obligatoires prescrits par l'administration. Normalement assurés par le propriétaire, elles sont parfois mises à la charge du locataire. Cela est alors indiqué par stipulation expresse du bail commercial. Il peut s'agir de certaines normes devant être respectées si le lieu est destiné à accueillir du public, ou alors une opération de désamiantage plus que

nécessaire suite à un diagnostic.

Il existe certains cas spéciaux (une [sous-location du bail commercial](#) par exemple).

La répartition contractuelle des travaux

Afin d'éviter les litiges qui surviennent de manière quasi systématique lorsque les clauses dédiées aux travaux n'ont pas été rédigées avec suffisamment de clarté dans le bail commercial, il est important de prendre le temps pour préciser la répartition contractuelle des charges liées aux travaux des locaux commerciaux.

Il est désormais prouvé qu'une rédaction soignée au niveau des clauses a pour effet d'aplanir considérablement la fréquence des conflits. Les dépenses engendrées par les travaux influent également parfois directement sur le montant du loyer.

[L'article L. 145-40-2 du Code de Commerce](#) instauré récemment par la loi Pinel indique que « tout contrat de location doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges liées au bail ». Cela signifie que des dispositions claires et réfléchies sont censées conduire le propriétaire comme le locataire à être plus précis dans la répartition contractuelle des travaux, limitant ainsi les litiges et conflits.

Comme précisé plus haut, le propriétaire prend en charge les « grosses » réparations. Il faut alors définir un montant précis au-delà duquel tout travaux nécessaire et considéré comme tel, sera pris en charge par le propriétaire. Les tribunaux jugent en général lors des litiges en se basant essentiellement sur deux critères : le critère matériel, c'est à dire l'importance de la réparation nécessaire, et le critère financier, qui sous-entend plus exactement le caractère exceptionnel des dépenses.

Etant donné que les réparations importantes représentent en général des coûts tout aussi importants, les propriétaires ont parfois tendance à chercher à prévoir dans le bail commercial que les grosses réparations doivent être prises en charge par le locataire. Une clause licite, bien qu'elle se doive d'entrer en compte dans la fixation du montant du loyer. Une fois n'est pas coutume, les réparations que le locataire doit assurer comme celles portant sur les équipements doivent être spécifiées de manière explicite dans le contrat.

Les travaux d'adaptation devant être effectués au moment de la prise à bail

Les « travaux d'adaptation » sont l'ensemble des réparations, habilitations,

réhabilitations ou autres travaux qui doivent absolument être exécutés au moment de la prise à bail et avant l'entrée dans les lieux. Cela est nécessaire pour que le locataire puisse exercer en toute légalité son activité commerciale en respectant les prescriptions réglementaires qui peuvent s'appliquer à son champ d'activité.

L'achat, l'installation et la mise en route d'un système de ventilation spécifique et adapté à un certain type d'activité ou la mise aux normes de l'accessibilité aux personnes handicapées sont des exemples fréquents.

Dans ce type de cas, le propriétaire ne peut pas se décharger grâce à une clause dans le bail commercial obligeant le locataire à prendre à sa charge les travaux d'adaptation. Le local doit être fourni mais également entretenu dans le but de servir au mieux et en toute légalité à l'usage pour lequel le locataire le loue.

Encore une fois, c'est l'article 1719 du Code civil qui le rappelle. Enfin, le propriétaire est aussi dans l'obligation de s'assurer que son bien est conforme en tous points aux exigences réglementaires qui sont en vigueur au moment précis de la signature du bail commercial. En d'autres termes, tant que le contrat de [bail commercial n'est pas signé](#), le propriétaire ne sera pas sanctionné dans le cas de non respect des normes de sécurité relatives aux incendies par exemple dans cette catégorie.

Zoom : Vous rencontrez des problèmes liés aux travaux de votre location ? Pas de problème, LegalPlace vous accompagne tout au long du processus de location ainsi que pendant les travaux qui auront lieu. Pour encadrer les relations entre les parties, il est nécessaire de signer un bail commercial. Celui-ci prévoit les clauses relatives à la répartition des travaux. Pour le rédiger minutieusement, LegalPlace vous propose un [modèle de bail commercial](#) en ligne, à signer puis à télécharger.

En résumé, qui doit payer les travaux et réparations dans un bail commercial ?

Pour conclure, rappelons que c'est le bailleur qui doit prendre en charge les travaux importants, dont le montant doit être défini dans le bail commercial. Il ne peut déroger aux travaux d'adaptation mais se décharger des travaux d'entretien liés à l'usure naturelle, c'est pourquoi les clauses relatives aux charges des deux parties doivent être négociées habilement lors de la conclusion du contrat, sans oublier que le montant du loyer peut en être affecté. Dans le cadre des travaux, tout est donc question de négociation au moment de la rédaction du bail commercial et de vigilance vis-à-vis des clauses du contrat.

Bon à savoir : L'obligation de travaux impute également au bailleur dans le cadre d'un contrat de location. À cet effet, [une clause de travaux d'amélioration](#) peut être prévue.

[Agir pour malfaçons de travaux : demander un devis gratuit](#)
[Modèle de bail commercial](#)