

LES TRAVAUX

I. LA RÉPARTITION DE LA CHARGE DES TRAVAUX ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE

Il découle de l'article 1719 du Code civil que le bailleur doit au locataire tous travaux devant permettre l'usage pour lequel les locaux ont été loués. Par ailleurs, selon l'article 1720 du même code, le bailleur doit les « *réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives* ». Étant précisé, par l'article 1755 du même code, que ne sont pas réputées locatives (donc à la charge du locataire) les réparations résultant de la vétusté ou de la force majeure.

En droit espagnol : dispositions équivalentes (notamment aux articles 1563 et 1564 du Code civil).

En pratique la ligne de démarcation entre réparations locatives et réparations non locatives n'est pas toujours aisée, c'est pourquoi les contrats de bail prévoient généralement la répartition de la charge des travaux.

Cependant, dans un souci de meilleure protection du locataire, le législateur a récemment considérablement restreint la marge de négociation, en faveur du locataire : outre que l'article L 145-40-2 nouveau du Code de commerce exige que tout contrat de bail comporte un inventaire précis et limitatif des travaux à la charge du locataire (ce qui, n'est qu'une transposition de la jurisprudence) selon l'article R 145-35, également nouveau, du même code, « *les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil* » ne peuvent être imputées au locataire. Concrètement, quelque précise que soit la clause de répartition des travaux, il ne devrait plus être possible de mettre à la charge du locataire des travaux tels que ravalement de façade ; réfection totale ou partielle de toiture ; réfection ou remplacement du chauffage collectif.

En droit espagnol : les dispositions légales sur la répartition de la charge des travaux étant purement supplétives de la volonté des parties, en pratique, tous les travaux, quelle que soit leur nature, seront contractuellement mis à la charge du locataire.

II. LES TRAVAUX QUE DOIT SUPPORTER LE LOCATAIRE

À l'occasion du terme du bail, si le bailleur entend reconstruire l'immeuble, ce dernier a alors le choix entre le refus de renouvellement (moyennant indemnité d'éviction) ou le relogement du locataire dans un local répondant « *à ses besoins et possibilités, situé dans un*

emplacement équivalent » (art. L 145-18 du Code de commerce) : obligation qui, en elle-même, ne garantit pas le locataire contre une modification à la hausse du montant du loyer (en cas de contestation il faudra saisir le juge).

Par ailleurs, le Code de commerce prévoit le cas particulier de travaux de surélévation de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux, devant être réalisés à partir du terme du bail : le bailleur est alors autorisé à différer le renouvellement du bail pour une période maximale de trois ans. Ce qui revient à une éviction provisoire, dont l'indemnité ne pourrait excéder l'équivalent de trois ans de loyer.

S'agissant des travaux réalisés par le bailleur en cours de bail, et plus précisément de l'impact qu'ils peuvent avoir sur l'exploitation du fonds, le statut des baux commerciaux ne prévoit rien. C'est donc le droit commun qui régira la question, et en particulier l'article 1724 du Code civil, selon lequel, sauf à ce que les lieux deviennent impropres à leur usage, le locataire devra « *souffrir* » tous travaux de réparations urgentes ne pouvant être différés ; quand bien même serait-il privé de l'usage d'une partie des locaux. Toutefois, ce même article prévoit que si la *souffrance* devait perdurer au-delà de 21 jours, « *le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.* »

En droit espagnol : il est prévu un dispositif équivalent, puisque, dans les dispositions supplétives figurant dans la Loi sur les baux urbains, si la durée des travaux du bailleur dépasse 20 jours, une réduction proportionnelle du loyer devra également être appliquée.

En pratique, les contrats dérogent fréquemment à cette solution, qui n'est pas d'ordre public, les parties stipulant alors une clause *de souffrance*. Le plus souvent, cette clause exonérera le bailleur de toute indemnité ou diminution du loyer, quelle que soit la durée des travaux et de la gêne en découlant. Cependant les tribunaux veillent à empêcher que cette clause ait pour effet d'affranchir le bailleur de son obligation de délivrance (hypothèse où le locataire devrait cesser toute exploitation durant la période des travaux) ou de son obligation de d'assurer une jouissance paisible au locataire (hypothèse d'une gêne excessive).

III. LES CONSTRUCTIONS ET AMÉLIORATIONS RÉALISÉES PAR LE LOCATAIRE

Pour les besoins de son activité, le locataire peut avoir à procéder à des travaux dans les locaux, objet du bail. Ces travaux seront plus ou moins importants, selon qu'il s'agit de transformations (par exemple, pose, déplacement ou suppression de cloisons) ou de simples aménagements (par exemple, peinture, moquette).

Si les travaux modifient les lieux, il est indispensable d'obtenir préalablement l'autorisation du bailleur, sous peine d'encourir le risque de la résiliation du bail et celui d'avoir à remettre les lieux en l'état d'origine.

Quant au sort de ces constructions et améliorations à l'issue du bail, à défaut de stipulations contraires, le bailleur aura le choix, soit d'en demander la disparition aux fins de remise en état des lieux ; soit d'en devenir propriétaire si elles s'incorporent à l'immeuble, par l'effet du droit d'accession.

Dans cette dernière hypothèse, et pour autant qu'elles aient été autorisées par le bailleur, ces constructions ou améliorations, devront faire l'objet d'une indemnisation au profit du locataire, laquelle équivaudra, au choix du bailleur :

- soit au coût des matériaux et de la main d'œuvre utilisés ;
- soit à la valeur d'augmentation du bien.

Mais il est fréquent que le bailleur cherche à imposer une clause de non indemnisation, le droit à indemnisation n'étant pas d'ordre public.

Attention : en cas de renouvellement du bail, c'est un nouveau bail qui est conclu. De sorte que, en cas de constructions nouvelles, par l'effet du droit d'accession, le bailleur pourrait prétendre au dé plafonnement du loyer ! À cet égard, une clause qui prévoirait l'entrée en vigueur de l'accession en fin de jouissance pourrait être utilement négociée par le locataire.

Avril 2017

L'objet de cette note est purement informatif, sans prétention à l'exhaustivité, et sans prétention à répondre aux spécificités propres à chaque cas particulier. Pour une information complète et adaptée à votre situation personnelle, nous vous invitons à consulter un professionnel.

Si vous le souhaitez, les membres de notre cabinet sont à votre disposition pour toute assistance juridique et pour vous accompagner dans le cadre des projets d'investissement et de développement de votre activité en France.