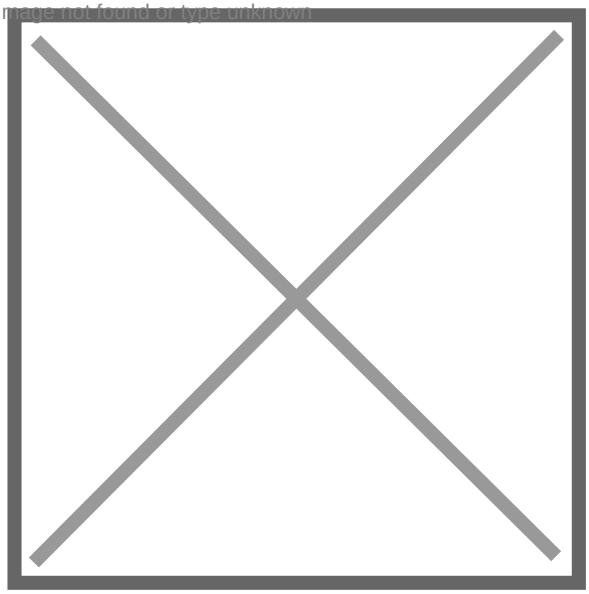
Image not found or type unknown



Qui doit payer les réparations

Par **joao m**, le **03/12/2009** à **11:13**

Bonjour,
j'ai pris mon local avec des réparations à faire je ne pouvais pas attendre 2 mois pour qu'ils les réparent donc je suis rentrée dans le local mais1 an c'est écoulé et toujours rien ils veulent que les réparations soient à ma charge ,les rideaux de fer à réparer, le robinet qui fuit ils me l'ont colmaté provisoirement ,la fenêtre cassée, et voilà je me trouve avec des frais supplémentaires que puis-je faire? sur le bail je suis sous l'article 606 du code civil ça veux dire quoi?

merci beaucoup pour votre réponse que vous m'apporterez

Par **jeetendra**, le **03/12/2009** à **11:52**

Travaux et bail : qui paye les réparations :

[s]Si le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, 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 réparations rendues nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble.[/s]

[s]Note sous 3e Civ., 9 juillet 2008, n° 1880 ci-dessus

Cet arrêt vient préciser les obligations respectives du bailleur commercial et du preneur quant à certains travaux ou réparations à réaliser dans les lieux loués, en l'état d'un contrat de bail qui prévoyait que le preneur ne pourra exiger du propriétaire aucune réparation de quelque

nature que ce soit, même les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil.[/s]

Il est bien établi que l'article 1720 du code civil, qui met à la charge du bailleur toutes les réparations autres que locatives, n'est pas d'ordre public. [fluo]Les parties au contrat de bail peuvent y déroger par des conventions particulières (3e Civ., 7 février 1978, Bull. 1978, III, n° 71), [/fluo]par exemple en mettant à la charge du preneur les grosses réparations de l'article 606 du code civil.

[s]Les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil sont celles qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale (3e Civ., 13 juillet 2005, Bull. 2005, III, n° 155). Les juges du fond font souverainement le départ entre les travaux qui relèvent des réparations d'entretien et ceux qui n'en relèvent pas.[/s]

[fluo]Le bailleur répond en principe de la vétusté[/fluo], quand bien même la charge des grosses réparations de l'article 606 du code civil serait, par une clause du contrat de bail qui ne peut qu'être interprétée strictement, mise à la charge du preneur. [fluo]La vétusté est, en effet, le résultat d'un manque d'entretien des locaux par son propriétaire, résultant d'une faute ou d'un défaut d'attention, et doit être soigneusement distinguée, aux termes mêmes de l'article 606, des grosses réparations.[/fluo]

[s]Mais les parties sont libres de déroger à ce principe et la clause du bail mettant expressément à la charge du locataire toutes les réparations ou remises en état que requerrait l'état des locaux, y compris celles nécessitées par la vétusté ou l'usure, exonère le bailleur [/s](3e Civ., 2 juin 1999, pourvoi n° 97-17.156 ; 16 mai 2000, pourvoi n° 98-20.555 ; 3 avril 2001, pourvoi n° 99-15.740 ; 12 octobre 2004, pourvoi n° 03-13.745 ; 31 octobre 2006, pourvoi n° 05-14.123).

[fluo]La convention doit être expresse et dépourvue d'ambiguïté.[/fluo] Ainsi, la clause du bail selon laquelle le preneur prend les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ne dispense pas le bailleur des travaux occasionnés par la vétusté (3e Civ., 22 février 2005, pourvoi n° 03-19.715).

En revanche, en pareil cas, le bailleur ne peut être tenu, hors la vétusté, de supporter le coût des travaux de réfection rendus nécessaires par l'état des locaux (3e Civ., 6 janvier 1993, pourvoi n° 91-15.920 ; 17 novembre 1998, pourvoi n° 97-13.318 ; 18 juin 2002, pourvoi n° 01-00.679 ; 6 avril 2004, pourvoi n° 02-19.578).

[fluo]Mais en l'espèce, la question se posait d'une prise en charge des travaux ou réparations rendues nécessaires par un vice de construction affectant la structure ou la solidité de l'immeuble, travaux que l'expert avait précisément identifiés.[/fluo]

[s]Ces travaux ou réparations doivent être soigneusement distingués à la fois de ceux rendus nécessaires par la vétusté et des grosses réparations de l'article 606 du code civil. Ils relèvent, en effet, de l'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur en application des articles 1719 et 1720 du code civil, et à laquelle celui-ci ne saurait se soustraire, notamment par le biais d'une clause relative à l'exécution de travaux (3e Civ., 1er juin 2005, Bull. 2005, III, n° 119).[/s]

[fluo]On connaît l'importance particulière que revêt, en matière de bail commercial, l'obligation de délivrance, ainsi définie : le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (3e Civ., 26 mars 1997, Bull. 1997, III, n° 70).[/fluo]

Il n'est que très rarement admis que le bailleur puisse transférer au preneur une charge relevant de cette obligation de délivrance. Il est possible cependant de citer le cas des travaux de mise en conformité des locaux exigés par l'administration,[fluo] à la condition que le prévoie une clause expresse et précise du bail.[/fluo]

[s]Il résulte donc de l'arrêt que, quelles que soient les clauses du contrat de bail, le bailleur reste tenu, au titre de son obligation de délivrance, des travaux ou réparations qu'exige un vice de construction de l'immeuble.[/s]

Dans ces conditions, le cas échéant et selon les données du litige, il convient d'inviter l'expert à préciser si les travaux nécessaires relèvent des grosses réparations, de la vétusté ou d'un vice de construction de l'immeuble.

3e Civ. - 9 juillet 2008. REJET

N° 07-14.631. - CA Bordeaux, 20 septembre 2006.

Source : Cour de Cassation

[fluo]ADIL de la Gironde[/fluo]
105 Avenue Emile Counord
33300 Bordeaux
05 56 11 00 83

Bonjour, contactez l'Association ADIL à Bordeaux, ils tiennent des permanences juridiques à l'attention des locataires en conflit avec leurs bailleurs et vous aideront à clarifer votre situation, lisez également l'arret de la Cour de Cassation plein d'information à ce sujet, bonne journée à vous.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés