

Qui, bailleur ou locataire, doit supporter le coût des travaux prescrits par l'administration ?



© 2023 Les Echos Publishing

Les travaux prescrits par l'autorité administrative dans un local loué sont à la charge du bailleur, sauf si une clause du bail commercial prévoit expressément le contraire. Bailleur et locataire peuvent donc prévoir dans le bail que le coût de ces travaux sera à la charge de ce dernier.

Mais attention, une telle clause doit être suffisamment précise. Car sinon, elle risque d'être dépourvu d'effets. Un bailleur l'a appris à ses dépens dans une affaire récente.

Dans cette affaire, une société locataire d'un local commercial à usage d'hôtel avait pris l'engagement dans le contrat de bail d'exécuter la totalité du ravalement de l'immeuble. Quelques années plus tard, un arrêté municipal avait enjoint aux propriétaires de l'immeuble de procéder au ravalement de la façade côté rue et d'un mur pignon. L'assemblée des copropriétaires avait alors décidé de réaliser des travaux de ravalement et avait demandé qu'ils soient mis à la charge de la société locataire.

Un contentieux s'en est suivi au terme duquel les juges ont estimé que ces travaux incombaient au bailleur et non au locataire. En effet, après avoir rappelé que les travaux

prescrits par l'administration sont à la charge du bailleur, sauf clause contraire du bail, ils ont constaté qu'une clause faisait bien obligation au locataire de supporter le coût des travaux de ravalement de l'immeuble, mais elle ne prévoyait rien en matière de travaux prescrits par l'administration. Et comme la décision des copropriétaires de procéder au ravalement avait été prise, non pas librement, mais à la suite de l'arrêté municipal, le bailleur ne pouvait pas se prévaloir de la clause selon laquelle la société locataire s'était engagée à exécuter le ravalement.

[Cassation civile 3e, 15 juin 2023, n° 21-19396](#)

© 2023 Les Echos Publishing