

L'article 606 du Code civil et le bail commercial : quelles sont les grosses réparations ?

Description

L'article 606 du Code civil s'applique au bail commercial en ce qu'il contribue à définir la nature des **grosses réparations incombant au propriétaire**. 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](#)

Qu'est-ce que recouvrent les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil pour un bail commercial ?

L'[article 606 du Code civil](#), qui définit le périmètre des grosses réparations locatives, a vocation à s'appliquer à tous les contrats de location, incluant les baux commerciaux. Il est rédigé comme suit :

“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.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.”

Plus simplement, il s'agit des réparations qui affectent le gros oeuvre de l'immeuble dans sa solidité et sa structure, et donc des travaux les plus importants.

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 entre le bailleur et le locataire en fonction de la **nature des réparations**:

- **Bailleur** : entretien du bien de sorte qu'il serve l'usage pour lequel il a été loué ;
- **Locataire** : 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 locataire** en application d'une disposition d'ordre public. Il s'agit notamment :

- De l'obligation d'entretien du bailleur ;
- De la délivrance du local commercial au locataire 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.

Quelle est la liste des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ?

L'article 606 du Code civil établit une liste succincte 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 aux baux commerciaux 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 dans le cadre 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'une installation 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 du code civil depuis la jurisprudence de 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

— 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

— Travaux réalisés pour corriger le décollement d'un mur de l'immeuble, notamment lorsqu'il est à l'origine de problèmes d'humidité du bien

— Travaux de ravalement de l'immeuble touchant à l'étanchéité de la façade

— Travaux de ravalement (brossage, lessivage, décapage...) dans le but de remettre les façades en état de propreté

— Réfection partielle des toitures dont la vétusté résulte d'un défaut d'entretien du bien par le preneur

— Remplacement partiel d'éléments de toiture dès lors que les travaux n'intéressent pas l'immeuble dans sa structure et sa solidité

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 l'article 606 du Code civil et 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 du local commercial

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 locataire 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.

Quelles sont les réparations à la charge du locataire dans un bail commercial ?

Dans le cadre d'un bail commercial, il est fréquent que la clause relative aux réparations locatives stipule que soient mis à la charge du locataire les réparations de toute nature et l'entretien gros et menu, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du bailleur. Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, la notion de réparation de l'article 606 doit exclure de son champ d'application le remplacement des éléments de bâtis comme la toiture, qui incombe donc au locataire.

Quels sont les travaux définis aux articles 605 et 606 du Code civil ?

L'article 605 du Code civil pose le principe de la répartition des travaux sur le local entre l'usufruitier, c'est-à-dire le locataire qui jouit du bien, et le propriétaire. Il dispose ainsi que la charge des réparations d'entretien revient au locataire, et les grosses réparations au propriétaire. L'article 606 procède de définir la nature des grosses réparations : il s'agit de celles qui ont trait au gros oeuvre et à la structure du bâti de l'immeuble.

Qui a la charge des travaux et 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 payer la taxe foncière pour le local commercial, le locataire ou le propriétaire ?

Aucune disposition du Code de commerce n'impose de mettre à la charge de l'une ou l'autre des parties le paiement des impôts locaux. En conséquence, dans le silence de la loi, il revient au bailleur et au locataire de décider dans le contrat de la répartition de

la taxe foncière. De manière générale, il est fréquent que le paiement de la taxe foncière incombe au locataire.

Quelles sont les charges locatives dans le cadre d'un bail commercial ?

Dès la signature du bail commercial, les parties doivent définir très précisément l'inventaire des charges locatives et leur répartition entre le propriétaire et le locataire. Les dépenses d'entretien courant nécessaires à l'exploitation du local et, si le bail le prévoit, certains impôts locaux, incombent au locataire. Les dépenses de grosse réparation, les honoraires de gestion locative et les charges afférentes à des locaux vacants ou loués à d'autres preneurs dans un ensemble immobilier reviennent nécessairement au bailleur.