

OBLIGATION D'ENTRETIEN D'UN BIEN COMMERCIAL A CHARGE DU BAILLEUR ?

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20140424-111339-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI

PHOTO

Notre législation foisonnante peut préjudicier de nombreux propriétaires d'un bien commercial et il importe dès lors de bien circonscrire leurs obligations.

Ainsi, par exemple, dans le secteur de l'Horeca, un propriétaire bailleur qui loue un immeuble ou partie d'immeuble risque, en cours de bail, d'être interpellé par son locataire, lequel, suite à un contrôle de sécurité par l'organisme compétent, se voit reprocher l'un ou l'autre manquement (tel que portes de secours inadaptées, aération insuffisante, etc...). La fermeture de l'établissement peut ainsi être liée au non-respect des conditions légitimement imposées.

La matière est régie par l'article 1719 C.C., lequel ne limite pas l'obligation du bailleur à délivrer au preneur la chose louée.

Il a une obligation **continue** visant :

- A entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.
- A en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Ainsi, il peut être légitimement craint par celui-ci, alors qu'au moment de la conclusion du bail, le bien était « conforme », que l'évolution des règlements le pénalise avec obligation de réaliser des travaux importants non prévus et qu'il n'avait pas pris en considération lors de la fixation du loyer.

La rentabilité de ses investissements originaires pourrait ainsi en être grandement affectée.

La Cour de Cassation, en son arrêt du 21 novembre 2011 (Cass., 3^{ème} Ch., 21.11.2011, J.T. 2012, p. 640), a été appelée à se pencher sur l'étendue des obligations du bailleur.

Nous commenterons cet arrêt, notamment à la lumière des observations judicieuses de Maître HIGNY au terme de celui-ci.

Quant à l'incidence de la date de règlement à satisfaire :

Les obligations de délivrance et de maintien en l'état ne valent que par rapport « *aux prescriptions administratives applicables lors de la conclusion du bail* ».

Le bailleur devra dès lors effectuer les travaux imposés par l'autorité pour répondre aux normes de salubrité et de prévention contre l'incendie qui existent au moment de cette conclusion.

C'est ainsi qu'il est considéré que les articles 1719 et 1720 C.C. (ce dernier article imposant, pendant la durée du bail, de faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives) ne trouveraient pas à s'appliquer en cas de nouvelles normes imposées par l'autorité après la conclusion du bail.

Mais, éventualité abordée par Maître HIGNY : que se passe-t-il si le caractère draconien de la réglementation en vigueur après la conclusion du bail impose alors au preneur des investissements considérables ?

L'auteur retombe alors sur l'article 1722 C.C. qu'il interprète en relevant que, dans ce cas, le locataire pourrait éventuellement se prévaloir de l'article 1722 C.C., si « *les dépenses qui s'ensuivent lui apparaîtraient disproportionnées dans l'intérêt qu'il aurait au maintien du bail* » (sont cités : M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, les baux en général, Nouvelles 2000, p. 429).

L'article 1722 C.C. apparaît, à première vue, porter sur un cas distinct puisqu'il est fait état de destruction « *en partie* » de la chose louée.

En l'espèce, il ne s'agit pas spécifiquement de destruction, mais il est vrai que si les travaux à réaliser sont d'une grande ampleur, la modification en profondeur pourrait justifier une interprétation extensive de l'article 1722 C.C.

Quant à la détermination de l'exploitation dans le contrat de bail :

Si, dans le contrat de bail, est stipulée une affectation précise telle que salle de cinéma, dancing, restaurant, il y a peu de place pour une réelle discussion.

Si toutefois le bien mis en location est affecté « à *usage de commerce* » et que le candidat locataire vient alors vers le bailleur sans qu'il ne soit précisé explicitement quel sera le commerce qu'il exercera, une discussion peut intervenir.

Certes, très fréquemment, le bailleur, au moment de la conclusion du contrat, sera au courant de l'affectation qui sera donnée au bien par le preneur.

Mais le contrat écrit peut ne pas le spécifier. Partant, il risque d'y avoir un débat sur l'interprétation de la convention, la preuve entre parties commerçantes étant assouplie par rapport à la preuve en matière civile.

Admettons dès lors que le bailleur a peut-être intérêt à ne pas se montrer trop précis dans la précision quant à l'affectation du bien loué...

Quant à la possibilité pour le bailleur de déroger à cette obligation continue d'entretien :

Si l'obligation de délivrance du bien loué est une obligation essentielle et qu'il est interdit d'y déroger, il faut rappeler que, dans le cadre d'un bail commercial (matière bien distincte du bail de résidence principale), les conventions contraires (d'ailleurs reprises dans le bail SNPC) ne posent guère de difficultés.

Il peut être prévu, par des clauses suffisamment précises, que le preneur est sans droit pour réclamer au bailleur des travaux de mise en état des biens loués. Cette restriction dans les obligations du bailleur peut aussi bien naturellement porter sur des travaux liés à l'obligation de respect des nouvelles réglementations applicables après la conclusion du bail.

Il nous apparaît toutefois sage, dans la mise sur pied de cette convention limitative de responsabilité, de prévoir le cas spécifique de nouvelles réglementations rendant nécessaires les travaux de mise en état afin d'éviter un débat sur l'interprétation de la convention.

Le rappel de l'ensemble de ces principes ne vise bien naturellement pas à pousser les propriétaires-bailleurs à adopter une attitude trop rigide à l'égard de leurs locataires commerciaux avec lesquels, faut-il le rappeler, ils doivent composer pendant la longue durée d'un bail commercial.

La négociation reste souvent la piste la plus indiquée.

Toutefois, il nous apparaît légitime que le calcul de rentabilité d'un investissement commercial avec fixation d'un loyer adapté ne soit pas mis à mal par un événement nouveau inconnu du bailleur au moment de la conclusion du contrat, soit la nécessité d'exposer des frais considérables.