

## Le locataire commercial n'est pas responsable des dégradations causées par la vétusté, sauf si une clause expresse l'exige

Cass. 3e civ. 30-11-2023 n° 21-23.173 F-D,  
Sté Magnum immobilière c/ Sté Sirius

La clause d'un bail commercial stipulant que le locataire doit restituer les lieux dans leur état initial ne l'oblige pas à réparer les dommages causés par la vétusté.



Si un état des lieux a été établi lors de l'entrée dans les lieux, le locataire est tenu de rendre les locaux tels qu'ils lui ont été remis, à l'exception des dégradations résultant de la vétusté ou de la force majeure (C. civ. art. 1730).

Les réparations considérées comme locatives ne sont pas à la charge du locataire si elles ne sont provoquées que par la vétusté ou la force majeure (C. civ. art. 1755). Par ailleurs, une clause relative aux "améliorations" dans un contrat de bail commercial pour des locaux neufs précise que tous les travaux réalisés par le locataire demeureront la propriété du bailleur, qui peut néanmoins exiger la remise en état des lieux à la charge exclusive du locataire, à l'exception des travaux d'aménagement.

À la fin du bail, le bailleur demande le remboursement des travaux nécessaires pour remettre les lieux dans leur état initial.

Une cour d'appel a accédé à cette demande, estimant qu'il n'était pas nécessaire de tenir compte de la vétusté.

Cependant, la Cour de cassation a censuré cette décision, faute pour la cour d'appel d'avoir vérifié l'existence d'une convention expresse à ce sujet.

A noter :

1°) Les dispositions des articles 1730 et 1755 du Code civil ne sont pas d'ordre public, ce qui permet aux parties d'y déroger par le biais de conventions spécifiques. Cependant, la Cour de cassation adopte une interprétation restrictive de ces clauses dérogatoires. Comme le montre cette affaire, une clause exigeant du locataire un rétablissement des lieux dans leur état initial, à la seule charge du locataire, ne suffit pas à écarter l'application de l'article 1730 : un abattement pour vétusté doit être appliqué sur le coût des travaux que le locataire doit réaliser. Pour que cela soit différent, la clause dérogatoire doit stipuler explicitement que les réparations dues à la vétusté sont à la charge du locataire. Concernant l'article 1755, il a été jugé qu'une clause imposant au locataire « toutes les réparations » n'est pas suffisante pour exonérer le bailleur de ses obligations relatives à la vétusté (Cass. 3e civ. 7-12-2004 n° 03-19.203 : RJDA 3/05 n° 232).

2°) Dans les baux commerciaux signés ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014, la liberté contractuelle des parties est toutefois restreinte : les dépenses visant à remédier à la vétusté ne peuvent pas être attribuées au locataire si elles concernent des grosses réparations (C. com. art. R 145-35, 2°).