



Dans un bail commercial, le bailleur peut faire des travaux?

Par bonvivant

Bonjour,

Nous sommes un restaurant. Le bailleur va faire des travaux de 3-4 mois, c'est à dire que nous devons fermer le restaurant.

Nos questions sont:

- Pouvons-nous refuser?

- Sinon, pouvons-nous demander une indemnité? Comment évaluer cette indemnité? (la perte d'exploitation? une perte de la valeur de fonds suite à une fermeture prolongée?...)

Merci d'avance pour votre aide.

Par Nihilscio

Bonjour,

Cela dépend tout d'abord de la nature des travaux et des clauses du bail.

Dans le cadre de restaurations immobilières d'utilité publique, le bailleur peut reporter le bail sur d'autres locaux (article L146-6 du code de commerce).

En dehors de cette hypothèse, le régime des baux commerciaux ne contient aucune disposition relative aux travaux et il faut se référer aux dispositions de droit commun du code civil, principalement les articles suivants :

Article 1719 : le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le locataire des locaux loués ;

Article 1723 : le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée ;

Article 1724 : le locataire doit laisser faire les réparations urgentes et qui ne puissent être différées mais, si elles durent plus de 21 jours, le prix du bail sera diminué en conséquence.

Vous pouvez donc vous opposer à des travaux de modification des locaux qualifiables de changement la forme de la chose louée.

Ensuite, vous devez accepter les travaux réalisés par le bailleur mais à la condition qu'ils soient indispensables pour conserver l'immeuble en bon état. Si c'est le cas, il faut trouver un équilibre entre les obligations résultant des articles 1719 et 1724. La vie de l'entreprise étant en jeu, l'obligation pour le bailleur de laisser une jouissance paisible à son locataire peut devoir l'obliger à indemniser en grande partie la perte d'exploitation subie par le locataire du fait de l'indisponibilité des locaux pendant la durée des travaux.