LES CAHIERS JURIDIQUES
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

DROIT DES CONTRATS

Fiche 21

BAIL COMMERCIAL : LOYER, RÉPARATIONS, ET AUTRES FRAIS

CHAMBRE DES MÉTIERS
SERVICES AUX ENTREPRISES

Fiche 21 - Bail commercial : loyer, réparations, et autres frais

Mise à jour : 202610

Fiche 02 - Preuve d'un contrat

1. Le loyer

1.1. Montant du loyer

· **Le prix dans un contrat de bail doit être déterminé ou au moins déterminable et ne pas être « vil ».**

Jurisprudence : En application de l'article 1709 du code civil qui prévoit dans la définition du contrat de bail « un certain prix » qui doit être payé.

Tout louage implique le paiement d'un prix ; le bail à titre gratuit ne se conçoit pas, le prix étant un élément essentiel. Il a ainsi été jugé qu'il ne peut y avoir de contrat de bail que si le preneur doit payer un loyer au bailleur (Cour 22 juin 1999, n° 21652 du rôle).

· **Le loyer doit être payé aux termes convenus**

Article 1728 du Code civil.

Si le contrat de bail ne prévoit rien à ce sujet, il est d'usage qu'il soit payé en début du mois.

1.2. Clause d'indexation

Un contrat de bail commercial peut prévoir une clause d'indexation permettant au bailleur de se prémunir contre le risque de l'inflation.

Classiquement, cette clause va prévoir une adaptation du loyer à chaque variation de 2,5 points de l'indice des prix à la consommation, ou à chaque échéance d'une tranche indiciaire de l'échelle mobile des salaires.

Sauf stipulation contraire, en cas de clause d'indexation, il appartient au preneur de calculer de sa propre initiative le nouveau loyer réadapté en cas de variation de l'indice.

Le bailleur peut réclamer le paiement des loyers et des adaptations indiciaires rétroactivement sur une période maximale de cinq ans.

Article 2277 du Code civil.

1.3. La question de la révision du loyer

A défaut d'accord entre les parties, ou de clause contractuelle spécifique, la possibilité de modifier un contrat est en règle générale rejetée au nom du principe dit de la force obligatoire des contrats. [1]

Jurisprudence : L'application de la théorie de l'imprévision[2] aux périodes de fermeture administrative pendant la crise sanitaire a été rejeté en matière de bail commercial au motif que « le changement des circonstances rendant l'exécution du contrat beaucoup plus onéreuse n'est que temporaire et non définitif ». [3]

Le principe de la force obligatoire des contrats peut être tempéré par le principe d'exécution de bonne foi de l'article 1134 du Code civil, dernier alinéa, suivant lequel « (*Les conventions légalement formées) doivent être exécutées de bonne foi* ».

Ce principe est complété par l'article 1135 du code civil suivant lequel « *Les conventions obligent non seulement à ce qui est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature* ».

Le principe d'exécution de bonne foi est une notion majeure en droit des contrats depuis l'Antiquité et impose un devoir de loyauté à chaque contractant.

L'appréciation de la bonne foi est réalisée non seulement sur le comportement du créancier (le bailleur) mais aussi sur celui du débiteur (le preneur).

Appréciation du comportement du preneur	Appréciation du comportement du bailleur
Le preneur débiteur d'un loyer devenu difficile à payer en raison d'un évènement imprévisible doit informer le plus tôt possible le bailleur des difficultés rencontrées, et formaliser des alternatives, qu'il s'agisse de proposer des délais supplémentaires, des changements à apporter au contrat initial, ou même des modifications par rapport au prix initialement prévu.	Un bailleur a pu être sanctionné pour avoir refusé obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré : « *l'exécution de bonne foi du contrat impose un devoir de solidarité et de loyauté et peut aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits. Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi* ». [4]

2. La question des réparations, travaux ou aménagements

2.1. Faire des états des lieux et formaliser un accord sur les travaux

Avant de conclure un contrat de bail commercial, il est important de clarifier l'état du bien loué via un « état des lieux » qui doit être effectué de la manière la plus complète possible à l'entrée et aussi à la sortie.

· S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. Art. 1730 du Code civil.

· S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. Art. 1731 du Code civil.

Si des réparations, travaux ou aménagements, sont envisagés par le preneur, il est recommandé de formaliser dans le contrat de bail quels sont les travaux envisagés par le preneur, et l'accord du bailleur.

En particulier, cet accord doit préciser si le bailleur prend en charge tout ou partie des montants engagés par le preneur (réduction de loyer les 1ers mois, autre).

A défaut d'un tel accord écrit, le bailleur peut imposer que le preneur restitue l'immeuble dans son état d'origine, ou refuser de prendre à sa charge une éventuelle plus-value potentielle apportée au bien loué.

2.2. La charge des réparations à défaut de clauses contractuelles contraires

Le code civil distingue :

- les grosses réparations et des réparations d'entretien qui sont à la charge du bailleur
- les réparations locatives ou de menu entretien qui sont à la charge du preneur

Tableau récapitulatif des dispositions légales concernant la charge des réparations pour tout type de bail

Articles du Code civil	Charge des réparations
Art. 1719.	Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : (…) 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
Art. 1720.	Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.
Art. 1754.	Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire: aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.
Art. 1755.	Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.
Art. 1724.	Si l'immeuble doit avoir des réparations urgentes qui ne peuvent pas être différées en fin de contrat, le locataire doit les supporter sans diminution de loyer, sauf si les travaux excèdent une durée de 40 jours. Dans ce cas, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps de la privation de la chose subie par le locataire

- **Relevé de jurisprudences**

La justice a mis à la charge du bailleur les travaux suivants :

- La peinture et l'apposition de papiers de teinture en cas d'usure normale (TA Lux., 07.11.1991).
- La maintenance et réparation des raccordements (eau, gaz, électricité,...) (JP Diekirch,

18.11.1986).

- L'entretien du système de chauffage (TA Lux, 08.05.1992).
- Les revêtements du sol abîmés par un usage normal (TA Lux, 07.11.1991),
- Les travaux sur le gros œuvre (toiture etc.).
- Les dommages engendrés par un cas de force majeure (inondation, tempête, grêle,...) (TA Lux, 30.05.1991).
- Les réparations devenues nécessaires pour cause de vétusté.
- Les réparations ou remises en état rendues obligatoires par des dispositions de sécurité.

3. Les autres frais

3.1. L'interdiction des suppléments de loyers

L'article 1762-5, paragraphe 1er, du Code civil interdit qu'un supplément de loyer soit payé au bailleur, ou à un intermédiaire, en raison de la conclusion du contrat.[5]

C'est ainsi le cas du « pas-de-porte » qui est interdit et encourt la nullité de plein droit.

Cependant le paiement d'un « droit au bail » reste possible, c'est-à-dire le paiement d'une somme par le preneur entrant au preneur sortant en cas de cession d'un bail.

3.2. La garantie locative

Suivant l'article 1762-5, paragraphe 3ème, du Code civil :

- la garantie locative ne peut pas être supérieure à 6 mois de loyer (mais elle peut être d'un montant inférieure)
- le bailleur ne peut pas valablement refuser au preneur de préférer une garantie bancaire au dépôt en numéraire, mais, dans ce cas, la garantie bancaire devra être d'un montant équivalent à « au moins six mois de loyer ».

3.3. Les charges locatives

Contrairement au bail d'habitation, le bail commercial n'organise pas les charges qui sont à supporter par le locataire.

En règle générale :

- les frais et charges concernant la propriété sont à la charge du propriétaire (comme par exemple l'impôt foncier) et ceux concernant l'usage et la jouissance du bien loué sont pour le preneur
- la répartition des charges communes, se fait au millième (répartition effective des surfaces)

Mais il est tout à fait possible de prévoir une répartition conventionnelle différente sauf abus. Aussi, en matière de bail commercial, il faut renvoyer à ce qui est mentionné dans le contrat.

3.4. La responsabilité du preneur

Le preneur endosse deux sources de responsabilités :

3.4.1. Une responsabilité civile vis-à-vis des tiers

Le preneur est présumé responsable en cas de dommage sur le bien loué en tant que « gardien » de la chose (article 1384, al.1er du code civil).

Le gardien peut s'exonérer s'il prouve que le dommage est dû à une « cause étrangère » ayant les caractéristiques d'une force majeure, c'est-à-dire un évènement imprévisible, irrésistible, et extérieur au gardien, qui ne pouvait ni être prévu, ni empêché.

3.4.2. Une responsabilité sur des dommages affectant les lieux loués

L’article 1754 du Code civil met à la charge du locataire les réparations dites « locatives ».

Cependant, cet article mentionne que cette limite est sous réserve d’une « clause contraire. »

Si d'un point de vue légal, il n'y a aucune obligation pour le preneur d’être assuré contre le risque locatif, il est en pratique mentionné dans les contrats de baux commerciaux une clause d’assurance obligatoire contre le risque d'incendie et les dégâts des eaux.

---

[1] Ce principe est fixé comme suit : “*Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » (*article 1134 alinéa 1er du Code civil).

[2] La théorie de l’imprévision permet de demander en justice qu’un contrat soit modifié si son exécution est devenue exceptionnellement lourde pour le débiteur de l’obligation et qu’elle dépasse ce qui avait été prévu par les parties au moment de la conclusion du contrat, et ceci en dehors de toute faute de l’une ou l’autre partie.

[3] Tribunal d’arrondissement, 28 juin 2021, n°TAL-2021-02457 et TAL-2n 021-02480 du rôle. JTD N°77 d’octobre 2021 p.159, et JurisNews Droit de la construction & Immobilier, Vol.13 N°2-3/2021.

[4] Tribunal d’arrondissement, 28 juin 2021 précité. Dans cette affaire, les juges ont imposé, en plus de l’obligation de renégocier le contrat de bail devenu injuste, des réductions de loyers.

[5] Disposition applicable aux contrats conclus après le 1er mars 2018