

## FICHE PRATIQUE

### La répartition des travaux de votre salon

---

Qui du locataire ou du bailleur doit payer les travaux à réaliser ? Selon quelles modalités ?

Le Code civil et la jurisprudence de la Cour de cassation apportent heureusement des réponses précises à ces questions.

Conformément aux dispositions légales les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil demeurent à la charge du propriétaire du local commercial tandis que les réparations d'entretien, c'est-à-dire celles prévues à l'article 605 du Code civil sont à la charge du locataire du local.

Les dispositions jurisprudentielles ont apporté des précisions en définissant les grosses réparations comme étant celles qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale (par exemple : les réparations occasionnées par la vétusté ou la force majeure, les interventions sur les toitures etc).

Alors que les réparations d'entretien sont définies comme étant celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble (par exemple : les vitrages, les installations électriques etc).

À savoir que des clauses contractuelles prévues explicitement dans le bail peuvent aménager cette répartition.

Afin que vous puissiez trouver les réponses à vos questions, le service juridique de l'UNEC met à votre disposition un guide de référence portant sur la maîtrise de la réglementation à respecter en matière de baux commerciaux.

La fiche 9 de ce guide traite cette thématique relative à la charge de la répartition des travaux.

L'ensemble des problématiques étudiées intègrent les dispositions de la loi PINEL n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises qui a apporté d'importantes modifications au régime juridique des baux commerciaux.

*Retrouvez l'ensemble de vos questions dans le guide des baux commerciaux sur votre espace adhérent.*