

BAIL, AMÉNAGEMENT DES LOCAUX ET TRAVAUX DE CONSTRUCTION



17^{ème} séminaire sur le droit du bail
Neuchâtel, 5/6 et 19/20 octobre 2012

Prof. Blaise Carron, Université de Neuchâtel
Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de
l'immobilier

Prof. Blaise Carron

25.11.2011

INTRODUCTION



Bail et ...

I. ... travaux d'aménagement

II. ... travaux d'entretien

III. ... travaux de rénovation et modification

Prof. Blaise Carron

Bail, aménagement et travaux de construction

2

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

INTRODUCTION

- **Constat**
Bail et construction:
 - Juridiquement liés
 - Economiquement liés

- **Thème**
 - Bail
 - Baux d'habitations ou de locaux commerciaux
 - Bailleur est propriétaire de l'ouvrage

 - Travaux de construction
 - Notion large
 - Travaux entrepris par le bailleur ou le locataire

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 3

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

INTRODUCTION

- **Thème**
 - Travaux de construction (suite)

```
graph LR; A[Aménagement] --> B[Entretien]; B --> C[Rénov° Modific°];
```

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 4

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

INTRODUCTION

■ **Distinctions**

TRAVAUX	Aménagement	Entretien	Rénovation/ Modification
Quand?	Avant le bail	Pendant le bail	Pendant le bail
But	Délivrer dans état approprié à usage	Maintenir substance	Améliorer état de la chose / modifier substance
Base légale	CO 256 CO	CO 256	CO 260/260a

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 5

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

INTRODUCTION

Bail et ...

I. ... travaux d'aménagement

II. ... travaux d'entretien

III. ... travaux de rénovation et modification

Aménagement Entretien Rénov°
Modific°

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 6



I. TRAVAUX D'AMENAGEMENT

A. Généralités

B. Aménagement par le bailleur

C. Aménagement par le locataire (locaux bruts)

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 7



A. GÉNÉRALITÉS

Définition

- Travaux ayant pour but de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel celle-ci est louée

Caractéristiques

- Installation et suppression des défauts initiaux
- En principe avant le bail / avant l'emménagement

Base légale CO 256 I

*Le bailleur est tenu de **délivrer la chose** à la date convenue, **dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée** [...].*

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 8

I. **TRAVAUX D'AMENAGEMENT**

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

A. Généralités

B. Aménagement par le bailleur

C. Aménagement par le locataire (locaux bruts)

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 9

B. **AMÉNAGEMENT PAR LE BAILLEUR**

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

Obligation principale du bailleur

- Mise à disposition de la chose convenue
- (Faire) effectuer les travaux d'aménagement permettant la délivrance de la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 10



I. TRAVAUX D'AMENAGEMENT

A. Généralités

B. Aménagement par le bailleur

C. Aménagement par le locataire (locaux bruts)

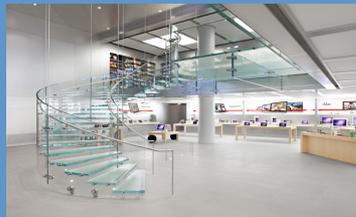
Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 11



C. AMÉNAGEMENT PAR LE LOCATAIRE (LOCAUX BRUTS)

Notion

- Contrat de bail (de locaux commerciaux) où le bailleur cède au locataire la chose louée dans un état non aménagé ou partiellement aménagé, à charge pour le locataire de (faire) effectuer/terminer l'aménagement




Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 12

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

C. AMÉNAGEMENT PAR LE LOCATAIRE (LOCAUX BRUTS)

- Document contractuel**

Répartition des coûts de construction pour bail de locaux bruts (station d'essence) ; annexe au contrat

CFC	Titre	Remarque	Locataire	Bailleur
22	Gros œuvre 2			
221	Fenêtres, portes extérieures	Fenêtre avant du Shop, y compris portes en bois intérieures et portes en métal extérieures avec fermeture trois points (l'antivol à la charge du locataire)		X
221.1	Porte automatique pliante	Porte coulissante pour le shop selon le standard du locataire	X	
221.2	Fenêtre en matière synthétique	Fenêtre donnant sur la rue		X
221.3	Vitrine	Façade selon concept général (respect des règles locales sur l'apparence extérieure)		X
221.3	Vitrine, guichet de vente	D'éventuels éléments spéciaux selon concept du locataire sont à la charge de celui-ci	X	

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 13

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

C. AMÉNAGEMENT PAR LE LOCATAIRE (LOCAUX BRUTS)

Débat théorique

- CO 256**
 - ¹ Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée [...].
 - ² Les dérogations **au détriment du locataire** sont nulles si elles sont prévues [...] dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux.
- 2 questions**
 - Un bail de locaux bruts déroge-t-il à CO 256 I?
 - Si oui, cette dérogation est-elle au détriment du locataire?
- Jurisprudence (ancienne): ATF 104 II 202, c. 3:**
Pas « au détriment du locataire » si « **compensation suffisante** »
- Modalités de la compensation suffisante:**
Remboursement / Réduction de loyer / Durée prolongée du bail

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 14

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

C. AMÉNAGEMENT PAR LE LOCATAIRE (LOCAUX BRUTS)

Débat théorique

Questions	Th. de la compensation	Th. de l'usage
Question 1: Bail de locaux bruts = dérogation à l'état pour lequel elle a été louée? (CO 256 I)	OUI (pour les aménagements nécessaires à destination convenue)	NON
Question 2: Bail de locaux bruts = au détriment du locataire? (CO 256 II)	OUI sauf si compensation suffisante (ou totale)	NON

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 15

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

C. AMÉNAGEMENT PAR LE LOCATAIRE (LOCAUX BRUTS)

Conséquences pratiques

Aspects pratiques	Th. de la compens ^o	Th. de l'usage
Compens ^o pour les aménagements du locataire?	OUI, toujours indemnité suffisante pour les travaux nécessaires (CO 256)	OUI, sauf convention contraire (CO 260a III p.a.)
Compens ^o pour l'entretien des aménagements?	Idem	Idem
Travaux de remise en état des aménagements à la fin du bail?	NON, sauf indemnisation suffisante (CO 267 et 256)	POSSIBLE si convention écrite (CO 260a II p.a.)

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 16

C. AMÉNAGEMENT PAR LE LOCATAIRE (LOCAUX BRUTS)

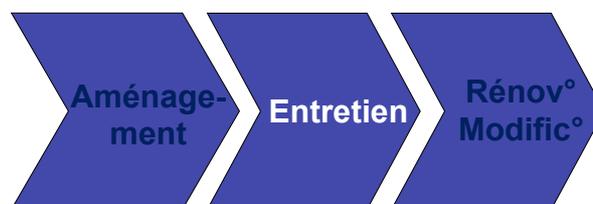
Appréciation critique

- Deux conceptions défendables
- Arguments en faveur de la théorie de l'usage
 - Régime plus simple
 - Plus de sécurité juridique
- MAIS théorie de la compensation déjà appliquée par certains tribunaux cantonaux
 - Contrat devrait mentionner la compensation accordée au locataire

INTRODUCTION

Bail et ...

- I. ... travaux d'aménagement
- II. ... travaux d'entretien**
- III. ... travaux de rénovation et modification



II. TRAVAUX D'ENTRETIEN



UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

A. Généralités

B. Entretien par le bailleur

C. Entretien par le locataire

Prof. Blaise Carron
Bail, aménagement et travaux de construction
19

A. GÉNÉRALITÉS



UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

Définition

- Réparations nécessaires pour maintenir la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée

Caractéristiques

- But: maintenir état approprié
- Aspect temporel: pendant le bail

Base légale CO 256

¹ *Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.*

² *Les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues: [...] dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux.*

Prof. Blaise Carron
Bail, aménagement et travaux de construction
20

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

II. TRAVAUX D'ENTRETIEN

A. Généralités

B. Entretien par le bailleur

1. Situation normale
2. Situation pathologique

C. Entretien par le locataire

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 21

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

B. ENTRETIEN PAR LE BAILLEUR

SITUATION NORMALE / CAS PATHOLOGIQUE

Obligation principale du bailleur (CO 256 I)

Bailleur:
Remédier aux défauts (CO 256 I) ...

Locataire:
Tolérer les réparations et les inspections (CO 257h) si...

- ... graves
- ... moyens

MAIS PAS:

- ... menus
- ... dus au locataire

Garantie pour les défauts (CO 259a ss)

1. Travaux nécessaires
2. Annonce à temps
3. Prise en compte des intérêts du locataire

Dommages-intérêts (CO97)
 Résiliation (CO 257f III)

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 22

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

II. TRAVAUX D'ENTRETIEN

A. Généralités

B. Entretien par le bailleur

C. Entretien par le locataire

1. En vertu de la loi
2. En vertu de la convention

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 23

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

C. ENTRETIEN PAR LE LOCATAIRE

1. EN VERTU DE LA LOI

```

graph LR
    Obligation --> CO260a["Entretien des rénovations modifications effectuées par le locataire  
CO 260a"]
    Obligation --> CO259["Menus travaux en cours de bail  
CO 259"]
    Faculté --> CO259b["Défaut moyen  
CO 259b lit. b"]
    Faculté --> CO98["Défaut grave  
CO 98"]
    CasSpeciaux["Cas spéciaux..."]
  
```

Obligation

- Entretien des **rénovations modifications** effectuées par le locataire
CO 260a
- Menus travaux** en cours de bail
CO 259

Eléments:

- Réparations/Nettoyage
- Caractère normal

Faculté

- Défaut moyen**
CO 259b lit. b
- Défaut grave**
CO 98

Conditions:

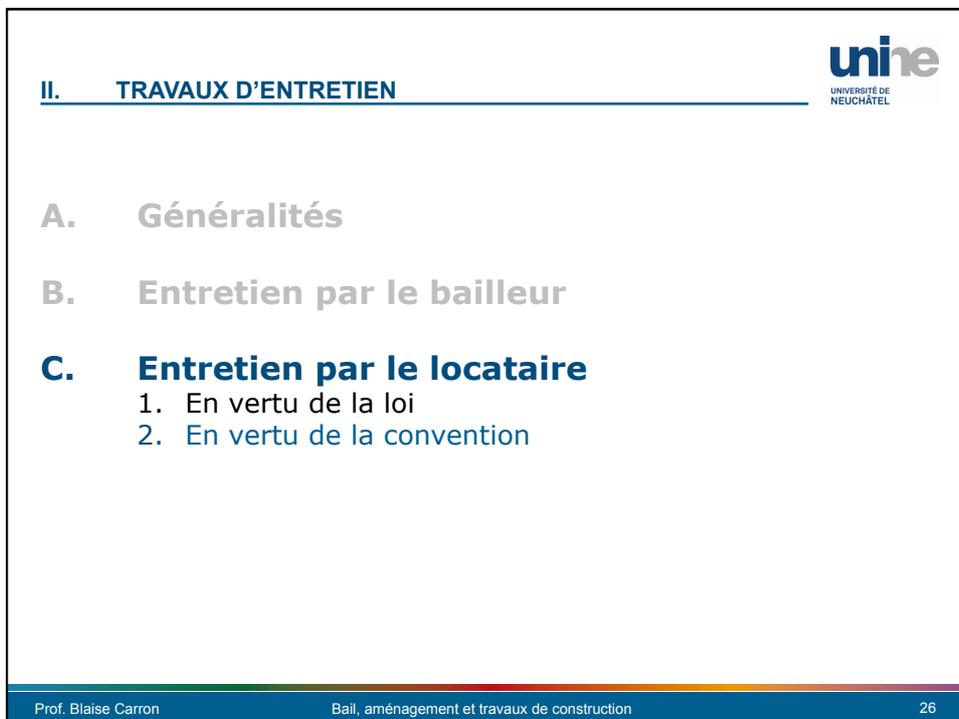
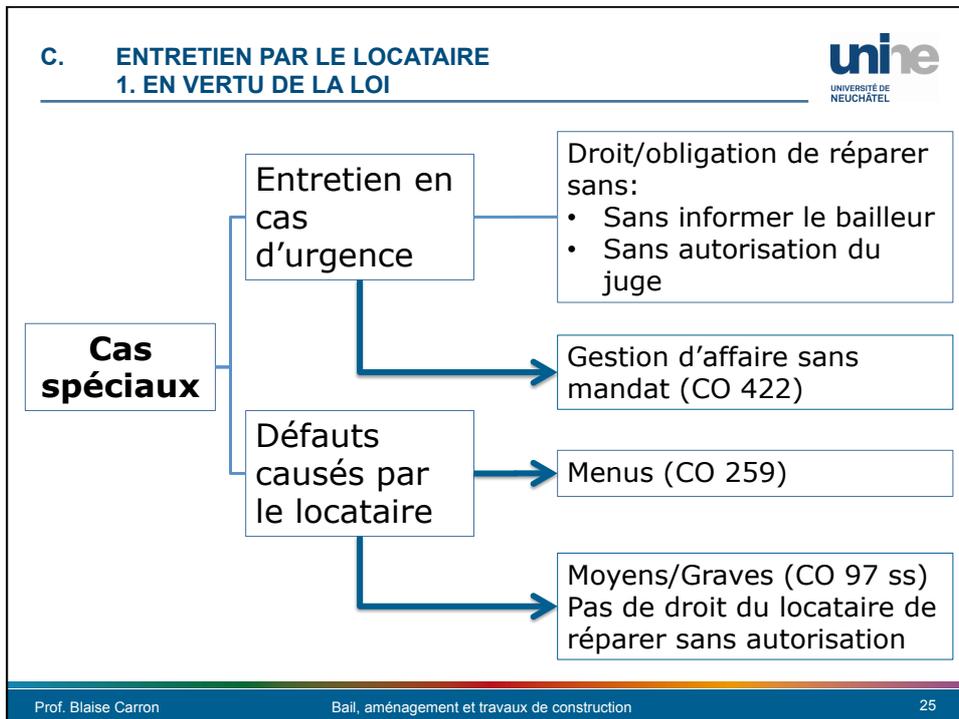
- Avis du locataire
- Inaction du bailleur

Condition supplémentaire

- Autorisation du juge

Cas spéciaux...

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 24



C. ENTRETIEN PAR LE LOCATAIRE
2. EN VERTU DE LA CONVENTION DES PARTIES

unine
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

Chose louée (bail triple net)

Entretien des aménagements du locataire (locaux bruts)

Frais accessoires

Charges et contributions publiques

Frais d'entretien

Possible si conv^o spéciale
CO 257a II

Possible si compens^o suffisante
CO 256 II

Théorie de la comp^o:
Comp^o suffisante pour entretien des...

- locaux bruts
- aménagements nécessaires

Théorie de l'usage:
Comp^o suffisante pour entretien des....

- locaux bruts seulement

Prof. Blaise Carron
Bail, aménagement et travaux de construction
27

INTRODUCTION

unine
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

Bail et ...

I. ... travaux d'aménagement

II. ... travaux d'entretien

III. ... travaux de rénovation et modification

Prof. Blaise Carron
Bail, aménagement et travaux de construction
28

III. TRAVAUX DE RENOVATION ET DE MODIFICATION



A. Généralités

B. Rénovation/Modification par le locataire

C. Rénovation/Modification par le bailleur

Prof. Blaise Carron
Bail, aménagement et travaux de construction
29

A. GÉNÉRALITÉS



Définition

- Interventions dans la substance de la chose louée qui influencent son état et sont effectuées pendant la durée du bail

Caractéristiques

- But: modifier la substance de la chose louée
 - pour l'améliorer (rénovation)
 - pour modifier sa structure (modification)
- Aspect temporel: pendant le bail

Bases légales

- CO 260 (par le bailleur) et CO 260a (par le locataire)

Prof. Blaise Carron
Bail, aménagement et travaux de construction
30

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

III. TRAVAUX DE RENOVATION ET DE MODIFICATION

A. Généralités

B. Rénovation/Modification par le locataire

1. Réalisation des travaux (CO 260a I)
2. Remise en état (CO 260a II)
3. Indemnisation (CO 260a III)

CO 260a

¹ Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.

² Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit.

³ Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.

C. Rénovation/Modification par le bailleur

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 31

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

B. RÉNOVATION/MODIFICATION PAR LE LOCATAIRE

1. RÉALISATION DES TRAVAUX

Conditions (CO 260a I)	Conséquences si respect des conditions
Contrat de bail	Faculté d'exécuter les travaux
Rénov ^o /Modific ^o	Frais supportés par locataire
Consentement écrit du bailleur	Respect de certaines modalités
	Év. Remise en état
	Conséquences si non-respect des conditions
	Perte du droit à indemnité (CO 260a III)
	Rétablissement exigible (CO 257f I, 260a II a.c., év. CPC 261 ss)
	Résiliation anticipée du bail (CO 257f III)
	Responsabilité pour préjudice (CO 97)

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 32

B. RÉNOVATION/MODIFICATION PAR LE LOCATAIRE
2. REMISE EN ÉTAT (CO 260a II)

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

Portée

Droit/obligation du locataire?

```

graph LR
    A[PAS de consentement du bailleur aux travaux] --> B[OBLIGATION  
Pendant CO 257f I  
Après CO 267/267a]
    C[Consentement du bailleur aux travaux] --> D[Ecrit  
(CO 260a II)]
    C --> E[Oral / Tacite]
    C --> F[Pas d'indemnité]
    D --> G[PAS OBLIGATION  
sauf conv° écrite]
    E --> H[OBLIGATION  
ssi accord des parties]
    F --> I[DROIT]
  
```

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 33

B. RÉNOVATION/MODIFICATION PAR LE LOCATAIRE
3. INDEMNISATION (CO 260a III)

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

▪ **Droit dispositif**

5 conditions (CO 260a III)	Conséquences (CO 260a III)
Rénov°/Modific° acceptée	Indemnité • Nature • Montant
Locaux non remis en état	
Plus-value	
Plus-value considérable	
Réclamation du locataire	

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 34

III. TRAVAUX DE RENOVATION ET DE MODIFICATION

- A. Généralités
- B. Rénovation/Modification par le locataire
- C. Rénovation/Modification par le bailleur**

CO 260

¹ Le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

² Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées.

C. RÉNOVATION/MODIFICATION PAR LE BAILLEUR

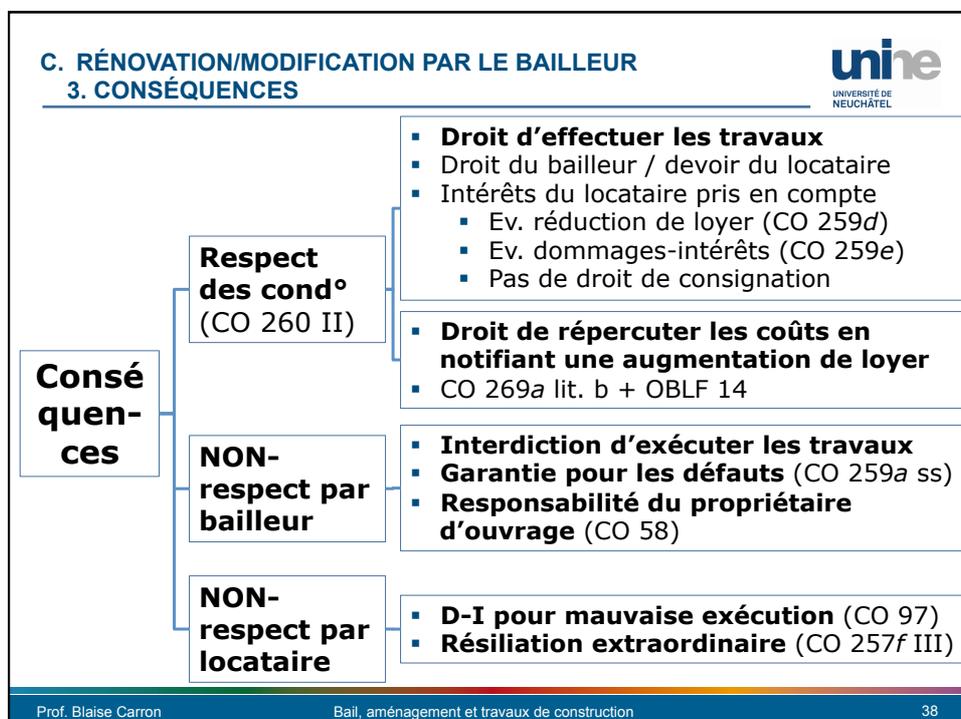
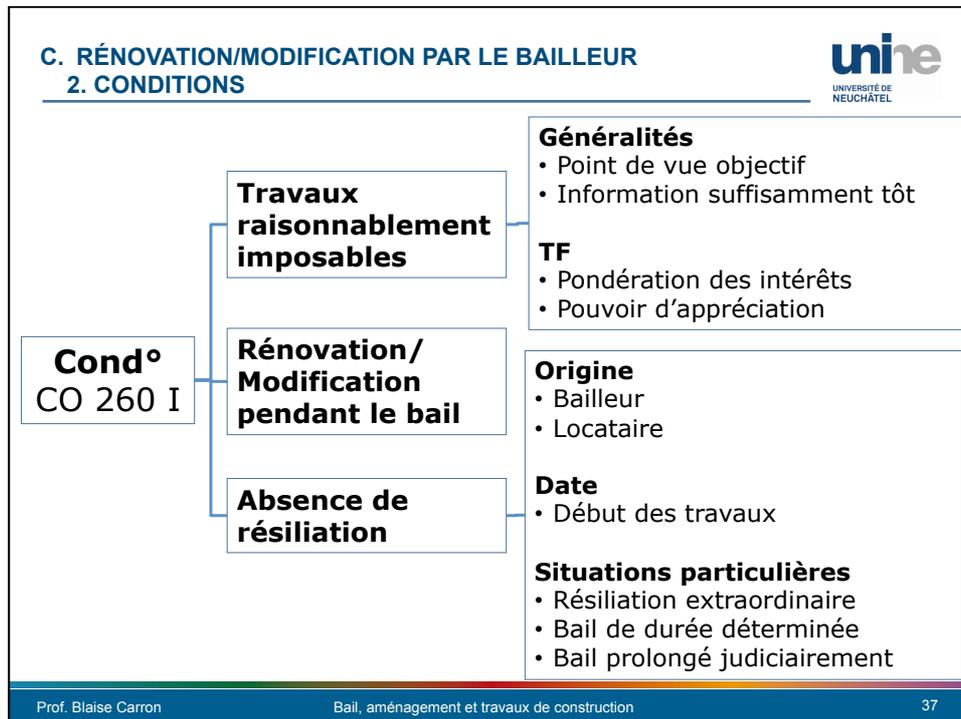
1. GÉNÉRALITÉS

Principe

- Liberté du propriétaire de modifier la chose louée

Limites

- Droit public
 - Droit de la construction
 - Droit social
- Droit privé
 - CO 260
 - Convention des parties (plus stricte)



MERCI DE VOTRE ATTENTION !



Prof. Blaise Carron
Av. du 1^{er}-Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Blaise.Carron@unine.ch
www.unine.ch

