



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Gide Loyrette Nouel

LA NOTION DE GROSSES RÉPARATIONS AU SENS DE L'ARTICLE 606 DU CODE CIVIL

Par un arrêt en date du 21 avril 2022¹, la Cour de cassation a rappelé sa position de principe selon laquelle "les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble tandis que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale".

1 RETOUR SUR LES FAITS ET LA PROCÉDURE

Dans l'affaire précitée, un bail commercial stipulait que le locataire devait entretenir les locaux loués en bon état de réparations locatives et ne pouvait exiger du bailleur ni remise en état, ni réparation, à l'exception des "grosses réparations" visées par l'article 606 du Code civil.

Le preneur a assigné le bailleur en paiement d'une somme au titre du remplacement des fenêtres, considérant que ces travaux constituaient de "grosses réparations" au sens de l'article précité.

La cour d'appel compétente a condamné le bailleur au paiement de la somme en question, au motif que ce dernier devait supporter toutes les réparations utiles au maintien permanent de l'immeuble et non pas uniquement les réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

Le bailleur s'est pourvu en cassation, soutenant notamment que les grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil excluent toute réparation d'entretien et que le remplacement de fenêtres ne constitue pas une grosse réparation.

2 DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION : NÉCESSITÉ POUR LES JUGES DU FOND DE VÉRIFIER SI LES TRAVAUX INTÉRESSENT L'IMMEUBLE DANS SA STRUCTURE ET SA SOLIDITÉ GÉNÉRALE

Dans l'arrêt précité, la Cour de cassation affirme que lorsqu'une clause du bail met à la charge du bailleur les grosses réparations édictées par l'article 606 du Code civil, celui-ci doit supporter "toutes les réparations d'entretien utiles au maintien permanent de l'immeuble et non uniquement celles strictement énoncées par l'article précité".

Elle a ainsi cassé l'arrêt de la cour d'appel précité, au motif que les juges du fond, en statuant sans avoir relevé que les travaux litigieux "intéressaient l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale", ont notamment violé l'article 606 du Code civil. L'affaire a été renvoyée devant la cour d'appel compétente, afin que les juges du fond puissent apprécier souverainement si les travaux de remplacement de fenêtres en question affectent l'immeuble "dans sa structure et sa solidité générale" et doivent - ou non - être qualifiés de "grosses réparations".

3 PORTÉE DE LA DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION : UNE INTERPRÉTATION EXTENSIVE DE LA NOTION DE GROSSE RÉPARATION

Pour mémoire, l'article 606 du Code civil dispose que "les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien".

La Cour de cassation a longtemps interprété cet article de manière restrictive, considérant notamment que la liste des grosses réparations qu'il prévoit était limitative et non énonciative² et ce, jusqu'à un revirement de jurisprudence opéré par un arrêt en date du 13 juillet 2005³.

L'arrêt précité en date du 21 avril 2022 confirme ce revirement, en rappelant qu'il

convient de procéder à une interprétation extensive, en ne limitant pas les "grosses réparations" à la liste prévue par la loi, mais en visant ainsi tous les travaux affectants l'immeuble dans "sa structure et dans sa solidité générale".

4 PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN CHARGE DES GROSSES RÉPARATIONS DANS LE CADRE DES BAUX COMMERCIAUX

On relèvera par ailleurs que, dans un arrêt rendu le 1^{er} juin 2022⁴, la Cour de cassation a jugé, à propos d'un bail commercial conclu en 2010 (avant la "loi Pinel"), que le bailleur (auquel incombe en principe la charge des travaux de réparations - autres que celles locatives - intéressant la structure et la solidité de l'immeuble loué), peut, "par une clause claire et précise dont la portée doit être interprétée restrictivement", en transférer la charge au preneur. Si l'interprétation de la notion de "grosses réparations" faite dans cet arrêt est conforme à celle retenue par la Haute Juridiction dans l'arrêt précité en date du 21 avril 2022, la faculté de mettre valablement ces travaux à la charge du preneur n'est possible juridiquement que dans la mesure où le bail commercial litigieux n'était pas soumis aux dispositions de la loi Pinel⁵.

En effet, l'article R.145-35 du Code de commerce interdit notamment, dans les baux commerciaux conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014, d'imputer au preneur "les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux". Cette disposition, d'ordre public, rend ainsi d'autant plus sensible les questions liées à la définition de la notion de ces grosses réparations dans la répartition des dépenses et obligations entre bailleur et preneur.

¹ Cass. Civ. 3^{ème}, 21 mai 2022, n° 21-14.036.

² Cass. Civ. 3^{ème}, 25 octobre 1983, n° 82-11.261.

³ Cass. Civ. 3^{ème}, 13 juillet 2005, n° 01-12.816.

⁴ Cass. Civ. 3^{ème}, 1^{er} juin 2022, 21-14.598, inédit.

⁵ Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014.