

## Bail commercial et travaux dans l'immeuble..

Par **Gab2**, le **28/09/2009** à **17:04**

Bonjour à tous,

Je suis tombé sur une question sur laquelle j'ai un petit doute et je voulais avoir des avis éclairés sur cette question:

[i:a3bqmisc]

Une entreprise loue depuis 4 ans des locaux pour son activité au RDC dans une cour d'immeuble.

Des travaux de grande ampleur ont débuté début septembre avec marteau piqueur du matin au soir, des échafaudages qui interdisent l'accès à un bureau et à la salle de réunion et réception de clients, des gravats qui tombent, les volets obligatoirement fermés, etc...

Le propriétaire n'a pas prévenu le locataire au début des travaux ni de leur ampleur.

Ne pouvant plus exercer son activité, le locataire souhaite déménager au plus vite, les travaux devant durer 6 mois.[/i:a3bqmisc]

Conformément à l'article 1724 du Code civil, les travaux urgents de moins de 40 jours doivent être endurés par le locataire. Si les travaux durent plus de 40 jours ou si les travaux en sont par urgents, alors le locataire peut obtenir une diminution des loyers.

Toutefois la plupart des baux, et c'est le cas des baux types, prévoient une clause dérogatoire qui stipule que le locataire s'oblige à souffrir et laisser faire les différentes réparations, améliorations ou transformations, quelle que soit leur durée, sans indemnité ni diminution de loyer. Si ce type de clause est également licite, elle est d'interprétation stricte et connaît les limites classiques que sont la bonne foi du bailleur, l'abus de droit ainsi que le respect de l'obligation essentielle du bailleur.

[b:a3bqmisc]Une telle clause ne saurait faire disparaître la prestation du bailleur. Ce sera le cas lors d'impossibilité totale pour le preneur d'utiliser les locaux loués (Cass. 3e civ. 30 nov. 1994, Loyers et copr. 1995, no 162, note P.-H. Brault et C. Mutelet). [/b:a3bqmisc]

En conséquence, j'aurai tendance à dire que dans la mesure où le locataire n'a plus véritablement accès à son local, et en tout cas, ne peut pas en jouir comme il se devrait, alors la clause dérogatoire ne joue pas, et le locataire peut donc demander une diminution du loyer sur le fondement de l'article 1724 du Code civil.

Alors voilà ma question: Est-ce que le locataire ne peut pas, en dehors de la diminution du loyer, demander la résiliation judiciaire du bail commercial pour violation de la garantie

d'éviction?

Merci!