

## **BAIL, AMÉNAGEMENT DES LOCAUX ET TRAVAUX DE CONSTRUCTION**



17<sup>ème</sup> 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
<b>Quand?</b>	Avant le bail	Pendant le bail	Pendant le bail
<b>But</b>	Délivrer dans état approprié à usage	Maintenir substance	Améliorer état de la chose / modifier substance
<b>Base légale</b>	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**

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 11

C. **AMÉNAGEMENT PAR LE LOCATAIRE (LOCAUX BRUTS)**

unine  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

**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**
  - <sup>1</sup> *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 [...].*
  - <sup>2</sup> *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 <sup>o</sup>	Th. de l'usage
Compens <sup>o</sup> 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 <sup>o</sup> 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)

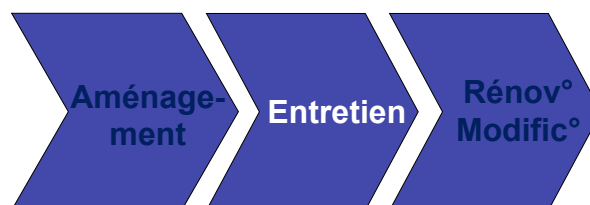
### Appréciation critique

- 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

---



**A. Généralités**


**B. Entretien par le bailleur**

**C. Entretien par le locataire**

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

## A. GÉNÉRALITÉS

---



### 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

<sup>1</sup> *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.*

<sup>2</sup> *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

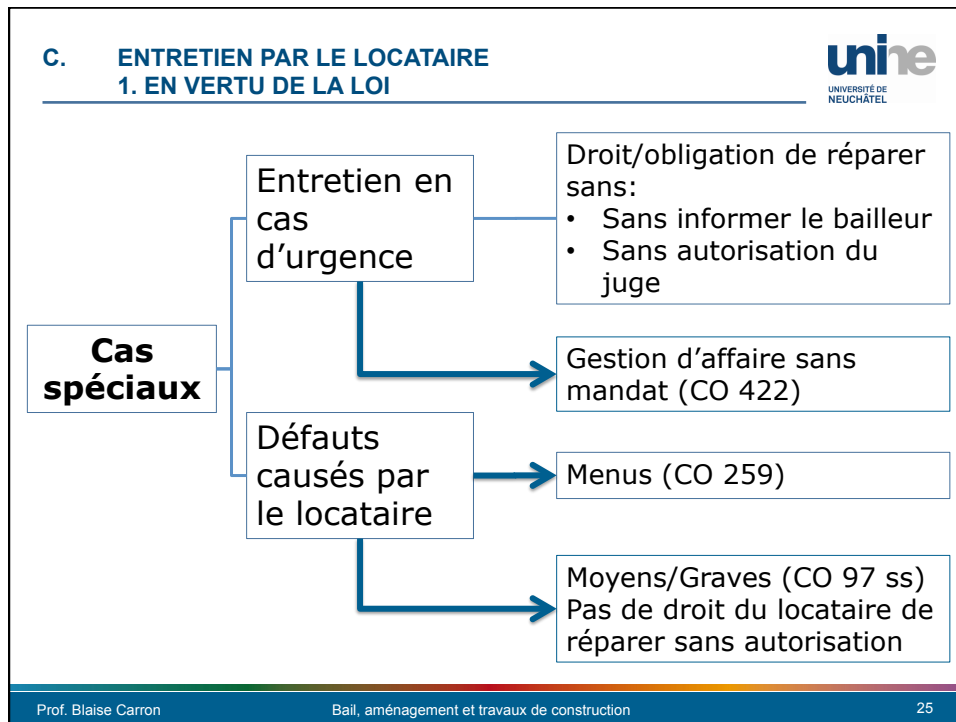
### C. ENTRETIEN PAR LE LOCATAIRE

#### 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"]
    Faculté --> CasSpeciaux["Cas spéciaux..."]
    CO259 --> Elements["Eléments: Réparations/Nettoyage, Caractère normal"]
    CO259b --> Conditions["Conditions: Avis du locataire, Inaction du bailleur"]
    CO98 --> ConditionSuppl["Condition supplémentaire: Autorisation du juge"]
  
```

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



**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

unine  
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

Prof. Blaise Carron Bail, aménagement et travaux de construction 26

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

**unine**  
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

**Chose louée (bail triple net)**

Frais accessoires

Possible si conv<sup>o</sup> spéciale  
CO 257a II

Entretien des aménagements du locataire (locaux bruts)

Charges et contributions publiques

Possible si compens<sup>o</sup> suffisante  
CO 256 II

Frais d'entretien

Théorie de la comp<sup>o</sup>:  
Comp<sup>o</sup> suffisante pour entretien des...  

- locaux bruts
- aménagements nécessaires

Théorie de l'usage:  
Comp<sup>o</sup> 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



**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**

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


<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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



**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°/Modific°	Frais supportés par locataire
Consentement écrit du bailleur	Respect de certaines modalités
	Ev. 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	<b>Indemnité</b> • 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.


Prof. Blaise Carron

Bail, aménagement et travaux de construction

35

### C. RÉNOVATION/MODIFICATION PAR LE BAILLEUR

#### 1. GÉNÉRALITÉS



### Principe

- Liberté du propriétaire de modifier la chose louée

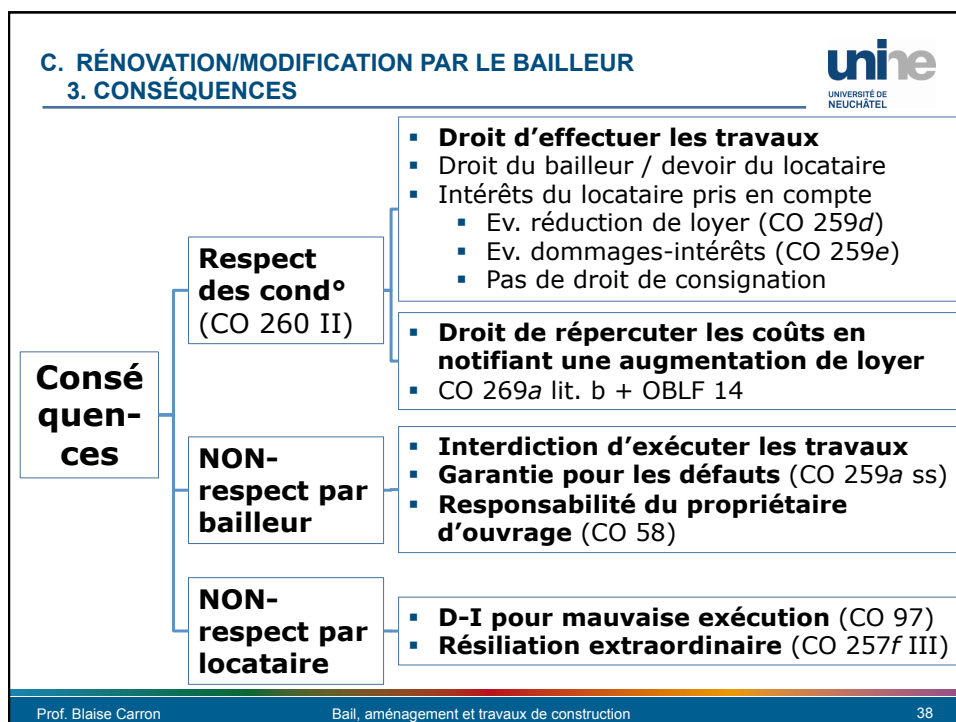
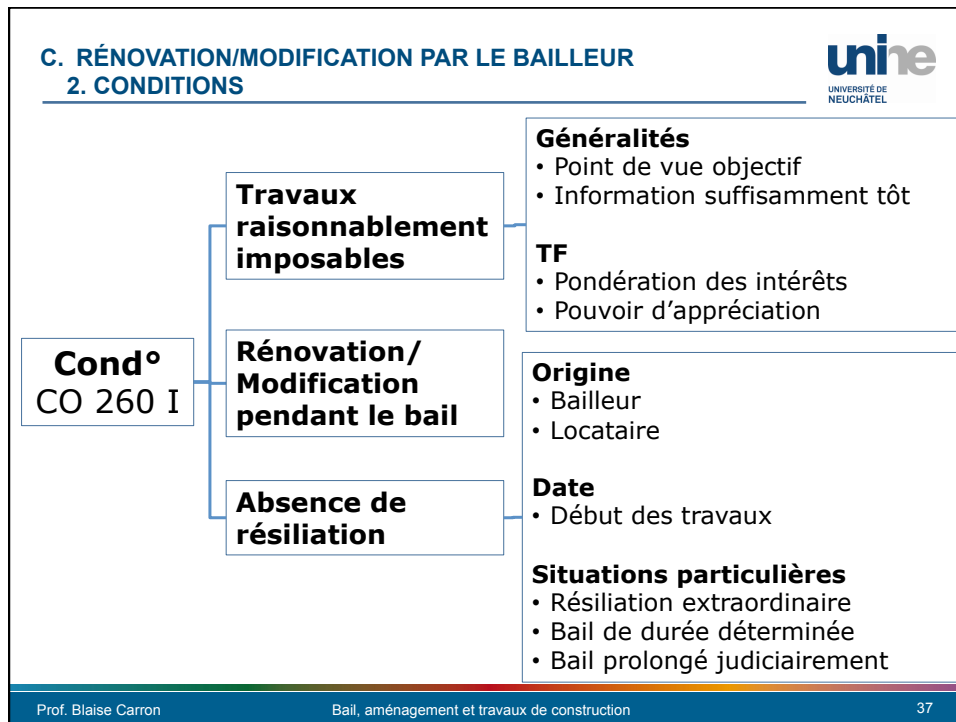
### Limites

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

Prof. Blaise Carron

Bail, aménagement et travaux de construction

36



**MERCI DE VOTRE ATTENTION !**



Prof. Blaise Carron  
Av. du 1<sup>er</sup>-Mars 26  
CH-2000 Neuchâtel  
Blaise.Carron@unine.ch  
[www.unine.ch](http://www.unine.ch)

