

La charge des réparations dans le bail

Durant le bail, il y aura forcément un certain nombre de réparations à effectuer. La charge de ces réparations va incomber au bailleur ou au fermier en fonction de leur nature.

Petits éclaircissements.

LES GROSSES RÉPARATIONS À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

Pendant la durée du bail, c'est le propriétaire qui a la charge des grosses réparations.

En effet, il doit entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

La clause du bail qui prévoit que les grosses réparations seront prises en charge par le fermier serait illicite et considérée comme nulle par le juge. Mais la clause dispensant le bailleur d'effectuer des réparations de gros entretien serait valable.

Les grosses réparations sont définies par l'article 606 du Code civil, à savoir, les gros murs, les voûtes, le rétablissement des poutres, des couvertures, des digues, des murs de soutènement et des clôtures.

Cependant, il n'y a pas lieu de faire de distinction entre réparations locatives et grosses réparations lorsque celles-ci sont occasionnées par la vétusté, la force majeure ou le vice de construction.

SI LE BÂTIMENT EST EN RUINE (ART. L411-30 DU CODE RURAL)

En cas de délabrement ou de ruine d'un bâtiment lié par la vétusté, le propriétaire n'est pas tenu d'effectuer les réparations, si cette vétusté ne provient pas de son manque d'entretien.

Lorsque le bâtiment est détruit totalement ou partiellement par cas fortuit (événement imprévisible et irrésistible tel que tempête ou incendie sans faute), le bailleur peut être tenu de le reconstruire, si le fermier ne souhaite pas résilier son bail, et si la destruction

compromet gravement l'équilibre économique du bâtiment.

Le bailleur est cependant tenu de reconstruire le bâtiment qu'à concurrence des sommes versées par l'assureur. Le preneur pourra participer au financement des travaux ou bien se voir proposer par le bailleur une augmentation du fermage pour compenser la prise en charge supplémentaire par celui-ci, ou bien demander la résiliation du bail.

Le preneur peut également exiger de son bailleur l'exécution des grosses réparations devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

LE MENU ENTRETIEN À LA CHARGE DU FERMIER

Le fermier est tenu d'entretenir le fonds loué en prenant à sa charge les réparations locatives ou de menu entretien qui ne sont pas liés à la vétusté, à la force majeure ou au vice de construction.

Il en sera ainsi du remplacement de l'entretien d'une installation de drainage, des piquets et fils de fer pour la vigne mais aussi des réparations prévues à l'article 1754 du Code civil ou à l'annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Les grosses réparations peuvent être à sa charge en sanction par le juge si elles sont dues à une faute d'entretien du preneur.

Loïc LEROUX, chargé d'étude juridique : 05 61 10 42 56

loic.leroux@haute-garonne.chambagri.fr

Permanence téléphonique mardi et jeudi de 9h à 12h