

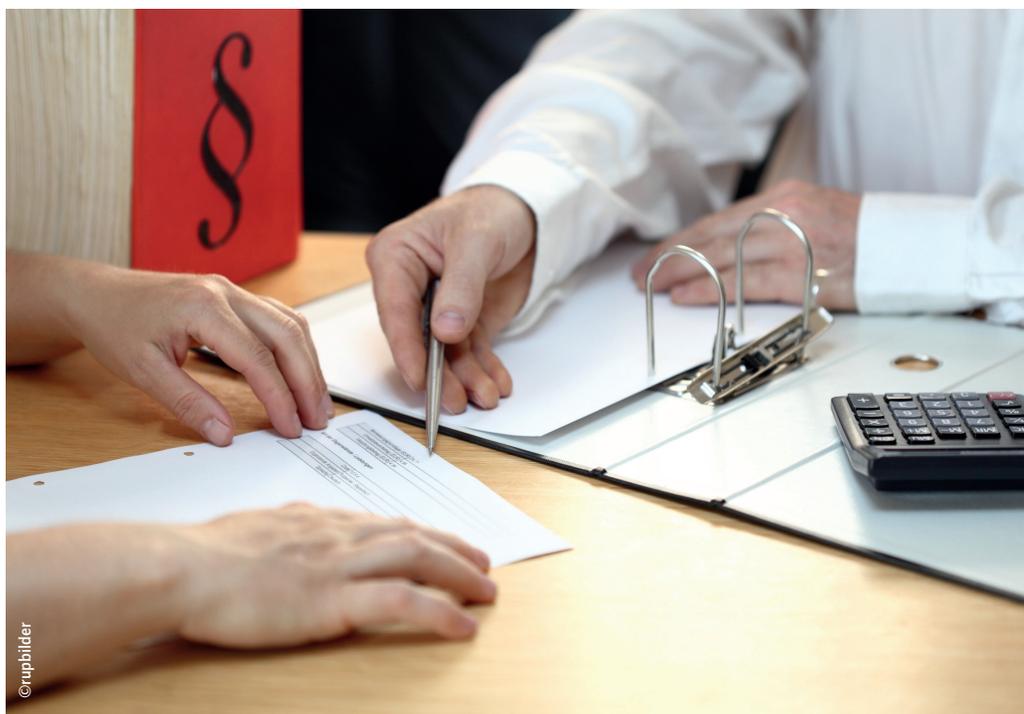
Regroupement des laboratoires. La révision des baux, un aspect trop souvent négligé

Pour enrayer la dégradation programmée de leur rentabilité et faire face aux contraintes imposées par l'accréditation, les laboratoires de biologie médicale (LBM) ont choisi de se regrouper. Ces regroupements, quelle qu'en soit la forme, prise de participation, fusion ou cession, font naître des entités permettant d'accroître leur pouvoir de négociation vis à vis des fournisseurs.

Le bailleur est un fournisseur d'un genre particulier, en ce que la relation est le plus souvent régie par un bail ayant arrêté les conditions de mise à disposition de l'immeuble pour une durée déterminée et souvent longue. Lorsque le bailleur cumulait la qualité de biologiste preneur à bail, il faisait ainsi son affaire de la gestion de ce bail, et l'ajustait en fonction des intérêts du moment. Dès lors que par l'effet du regroupement, il n'y a plus stricte identité entre les associés bailleurs et les associés du LBM, locataires, les parties au bail rentrent dans une relation contractuelle normalisée par les dispositions du contrat qui les lient. Un certain nombre d'associés auront une double casquette de bailleur et de locataire à travers les différentes sociétés civiles immobilières qui auront été constituées, sans que tous les biologistes y soient partie prenante, mettant ainsi en présence des intérêts potentiellement divergeants. Il est vivement conseillé aux biologistes, que le bail soit de nature commerciale ou professionnelle, d'établir ou de réviser avec prudence les clauses des baux et ce, avant que la constitution du groupement ne rende impossible la modification des termes desdits baux sans l'accord de tous les parties intervenantes.

Les baux doivent être adaptés à chaque situation particulière

A défaut, le bailleur peut se retrouver confronté à des dépenses qu'il pensait être à la charge du preneur et inversement.



Il est vivement conseillé aux biologistes, d'établir ou de réviser avec prudence les clauses des baux et ce, avant que la constitution du groupement ne rende impossible la modification des termes desdits baux sans l'accord de tous les parties intervenantes.

En effet, s'il existe une certaine liberté contractuelle dans la rédaction des baux, de récentes décisions judiciaires interprètent strictement les clauses mettant à la charge du locataire les obligations relevant normalement de l'obligation de délivrance du bailleur. Il est donc important que les parties au bail soient éclairées sur la portée des clauses du contrat régissant leur relation.

Réparations

Contrairement aux idées reçues, la clause d'un bail mettant à la charge du locataire les grosses réparations, y compris celles visées par l'article 606 du Code Civil, ne décharge pas le bailleur des tous les travaux.

On distingue souvent les baux en fonction de la charge des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, c'est-à-dire si elle pèse sur le locataire ou sur le bailleur. Ces grosses réparations, celles qui portent sur les murs, les poutres et le toit, peuvent en effet, en regard de la liberté contractuelle, être mises indifféremment à la charge du locataire ou du bailleur. Mais ce n'est pas parce que les grosses réparations sont à la charge du locataire que le bailleur est dispensé de la réalisation et du coût de travaux sur l'immeuble.



François Marchadier et Guillaume VIEL
Avocats au Barreau de Paris

LÉGISLATION

Les tribunaux admettent en effet que la clause mettant à la charge du locataire les grosses réparations, y compris celles visées à l'article 606 du Code Civil, ne décharge pas le bailleur des travaux occasionnés par la vétusté de l'immeuble.

De même, la clause d'un bail mettant la vétusté à la charge du locataire n'exonère pas le bailleur de son obligation de procéder aux travaux qui seraient rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble.

Dès lors qu'une clause d'un bail est non explicite, ambiguë ou rédigée dans des termes trop généraux, le doute profite au locataire.

Normes de sécurité

Le respect des normes de sécurité, qui dans les activités médicales tiennent une place importante, donne régulièrement lieu à des contentieux.

Par un arrêt en date du 5 décembre 2012, la Cour d'Appel de Paris a ainsi considéré que la clause d'un contrat de location faisant obligation au locataire de respecter les règlements administratifs



La clause mettant à la charge du locataire les grosses réparations, ne décharge pas le bailleur des travaux occasionnés par la vétusté de l'immeuble.

afférents à son activité, ne pouvait s'analyser comme une clause mettant à la charge du locataire les travaux prescrits par l'autorité administrative pour assurer la sécurité des locaux, lorsque ceux-ci touchaient à la structure de l'immeuble.

Dans un arrêt du 3 novembre 2012, la Cour de cassation a, de son côté, considéré pour un local à usage médical qu'en l'absence d'une clause-expresse du bail mettant à la charge du locataire les travaux de sécurité prescrits par l'autorité administrative, les travaux de conformité aux normes de sécurité étaient à la charge du bailleur. De même, les travaux de ravalement de toiture et de chaudière dont le coût est souvent non négligeable donnent lieu à de nombreuses décisions judiciaires.

C'est ainsi que dans un arrêt du 6 mars 2013, la Cour de Cassation



La Cour de Cassation a rappelé qu'il fallait une mention spéciale dans le bail pour mettre à la charge du locataire les travaux de ravalement de toiture et de chauffage commun.

a rappelé qu'il fallait une mention-expresse dans le bail pour mettre à la charge du locataire les travaux de ravalement de toiture et de chauffage commun.

Dans cette affaire, le bail précisait pourtant que le locataire ferait son affaire de la remise en état, de toutes réparations, de quelque nature qu'elles soient, de même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, en ce compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Fort de cette clause, en cours de bail, le bailleur avait réclamé au locataire le paiement du ravalement, de la toiture et de la chaudière de l'immeuble.

La haute juridiction a cependant estimé que faute d'avoir précisé dans la clause du bail que les travaux à la charge du locataire portaient également sur les parties communes de l'immeuble, les travaux de ravalement, de toiture et de chauffage étaient donc à la charge du bailleur et non du locataire.

Interprétées strictement et en faveur du locataire, les clauses des baux doivent donc être rédigées avec attention et précision, en tenant compte des spécificités du local, spécificités qu'un bail-type ne peut prévoir. ■

CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIÉS SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Le Cabinet Cheysson Marchadier & Associés est un cabinet de droit des affaires qui possède un savoir-faire tant en conseil qu'en contentieux lui permettant d'intervenir pour le compte des entreprises dans tous les aspects de leurs activités.

François Marchadier intervient régulièrement pour le compte de laboratoires de biologie médicale lors de leurs opérations de regroupement.

Guillaume Viel, associé du Cabinet, dirige le département droit immobilier.