

A QUI INCOMBE LA CHARGE DE MISE EN CONFORMITE ?

« S'agissant de travaux de mise en conformité aux normes légales ou réglementaire, la solution de principe est que la charge des travaux de mise en conformité incombe au bailleur ».

La Cour de Cassation la justifie par l'obligation de délivrance du bailleur (art. 1719-2 du Code Civil). C'est parce qu'il a l'obligation de mettre à la disposition de son locataire un immeuble en état de répondre à l'usage auquel il est destiné que le bailleur doit prendre en charge les travaux imposés par l'Administration.

La jurisprudence est constante sur ce point. Il faut préciser que cette solution s'applique toutefois **sauf stipulation expresse contraire du bail**.

Deux remarques :

- la première est qu'il importe peu que la nécessité des travaux résulte de l'application de textes pris postérieurement à la conclusion du bail car l'obligation du bailleur de délivrer la chose louée en état de servir à l'usage auquel elle est destinée est continue et se poursuit pendant toute l'exécution du bail.
- la deuxième est que la nature des travaux est indifférente : il peut s'agir de simples réparations d'installations existantes, d'aménagements de locaux ou même d'adjonction d'équipements nouveaux.

Toutefois, cette règle de principe connaît deux exceptions :

Lorsque le bail comporte une clause expresse contraire

Dans ce cas, la charge des travaux incombe au locataire. Mais, si ces clauses ne sont pas parfaitement claires, elles doivent s'interpréter dans le sens favorable au locataire (article 1162 du Code Civil).

La clause doit être expresse, ce qui signifie que le bail doit faire explicitement référence aux travaux pouvant être exigés par l'Administration afin de mettre le local aux normes pour que le bailleur puisse être déchargé de l'obligation de principe qui pèse sur lui.



Lorsque les travaux sont la conséquence de l'affectation des lieux choisie par le locataire

L'article 1719-2 du Code Civil crée une obligation d'entretenir l'immeuble en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Lorsque la location n'a pas été faite pour un usage déterminé, il est alors logique d'en déduire que l'obligation du bailleur n'a plus de fondement légal.

Ainsi, par exemple :

- lorsque le bail est «tous commerces»
- lorsque la destination des lieux n'a pas été prévue par le bail
- lorsque le locataire a formé une demande de déspecialisation et qu'il est autorisé à exercer un commerce impliquant une mise en conformité de l'immeuble à la réglementation légale.

Contact :

Chambre de Commerce et d'Industrie La Rochelle

21 Chemin du Prieuré
17000 La Rochelle
Téléphone : 05 46 00 54 00

© 2013 Copyright CCI Nantes Saint-Nazaire

