Image not found or type unknown

Travaux de mise aux normes : qui du bailleur ou du preneur commercial doit payer ?

publié le **24/01/2013**, vu **14763 fois**, Auteur : JURIS-CESSION

A la suite d'une visite de contrôle dans votre commerce, vous avez reçu d'une autorité administrative une injonction d'effectuer des travaux de mise aux normes en matière de sécurité et ou d'hygiène. Vous devez réaliser avant 2015 des travaux pour rendre votre commerce accessible aux personnes handicapées à mobilité réduite. Vous êtes propriétaires de murs commerciaux pour lesquels votre locataire vous demande de procéder à des travaux rendus indispensables à la poursuite de son activité. Qui du preneur ou du bailleur doit payer pour ces travaux de mise aux normes du local commercial ?

Par Nabil FADLI, avocat au barreau de Paris

avocat.fadli@juris-cession.com

www.Juris-cession.com

A la suite d'une visite de contrôle dans votre commerce, vous avez reçu d'une autorité administrative une injonction d'effectuer des travaux de mise aux normes en matière de sécurité et ou d'hygiène.

Vous devez réaliser avant 2015 des travaux pour rendre votre commerce accessible aux personnes handicapées à mobilité réduite.

Vous êtes propriétaires de murs commerciaux pour lesquels votre locataire vous demande de procéder à des travaux rendus indispensables à la poursuite de son activité.

Qui du preneur ou du bailleur doit payer pour ces travaux de mise aux normes du local commercial ?

La réponse se trouve dans votre bail commercial.

En effet, en l'absence de dispositions impératives règlementaires ou législatives, la question de la prise en charge des travaux de mise en conformité du local commercial est laissée à la liberté contractuelle des parties.

Vous devez donc étudier avec soin la clause de répartition des charges avant de signer votre bail commercial et à plus forte raison s'il s'agit d'un restaurant ou d'un hôtel qui sont des activités où les nouvelles normes sont légions et dont le respect est particulièrement contrôlé.

Ainsi donc, de manière synthétique on peut distinguer deux situations :

- **Le bail commercial ne contient aucune clause spécifique** à la répartition du coût des travaux de mise aux normes. Dans ce cas, c'est le bailleur qui doit assumer la charge des travaux de mise en conformité conformément à l'article 1719-2 du code civil, le bailleur devant satisfaire à son obligation de louer un local conforme à sa destination tel que défini au bail.

- **Le bail contient une clause mettant expressément les travaux de mise en conformité à la charge du locataire.** Les termes choisis pour la rédaction de cette clause sont très importants. Cette clause peut mettre tous les travaux imposés par les autorités administratives à la charge du bailleur ou limiter cette prise en charge à certains travaux seulement. Il faut préciser qu'une clause se contentant d'indiquer que le preneur prend le local en l'état et ne pourra exiger du bailleur aucun autre travaux que ceux nécessaire à garantir le clos et le couvert n'a pas pour effet de mettre à la charge du preneur les travaux de mise en conformité.

Le locataire peut contraindre en justice le bailleur de faire faire, à ses frais, les travaux imposés par l'administration.

Le preneur peut également effectuer les travaux lui-même et en faire supporter le coût final au bailleur en cas de réticence de ce dernier.

Cette dernière solution permet d'effectuer rapidement les travaux exiger par l'administration et d'éviter le cas échéant la fermeture du commerce dans l'attente de la réalisation des travaux.

Reste à préciser que la réalisation par le bailleur de travaux de mise en conformité du local pourra avoir un impact au moment du renouvellement du bail commercial.

En effet, le bailleur pourra notamment demander le déplafonnement du loyer notamment si les travaux ont eu une incidence favorable pour l'activité du preneur.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous accompagner et à défendre vos droits à chaque étape de la procédure. N'hésitez pas à nous consulter avocat.fadli@juris-cession.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés