



Charge des travaux de mise aux normes de l'accessibilité de locaux commerciaux (Erp)

publié le **23/03/2017**, vu **60936 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

La charge des travaux de mise aux normes de l'accessibilité (Erp) incombe-t-elle au bailleur ou au locataire du local ?

Les établissements recevant du public (ERP) non conformes aux règles d'accessibilité, sont tenus de s'inscrire à un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP), qui permet d'engager les travaux nécessaires dans un délai limité.

Les normes d'accessibilité doivent permettre aux personnes handicapées de circuler avec la plus grande autonomie possible, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements et les prestations, de se repérer et de communiquer.

L'accès concerne tout type de handicap (moteur, visuel, auditif, mental...).

Les conditions d'accès doivent être les mêmes que pour les personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

L'accessibilité de ces établissements et de leurs abords concerne :

- les cheminements extérieurs,
- le stationnement des véhicules,
- les conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments,
- les circulations horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments,
- les locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au public,
- les portes, les sas intérieurs et les sorties,
- les revêtements des sols et des parois,
- les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installés (dispositifs d'éclairage et d'information des usagers, par exemple).

Des dérogations à l'accessibilité des lieux sont prévues dans les cas suivants :

- impossibilité technique,
- contraintes liées à la conservation du patrimoine,
- disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en accessibilité et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords (ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement).

Elles doivent être autorisées après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité.

La demande de dérogation donne obligatoirement lieu à une décision explicite.

Une dérogation peut être accordée pour les ERP situés dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant, dans le cas où les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité dans les parties communes de la copropriété, sous réserve de produire le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires refusant les travaux.

La non-conformité à l'obligation d'accessibilité est passible d'une sanction pénale maximale de 45 000 € (225 000 € pour les personnes morales).

En cas de récidive, le propriétaire encourt une peine de 6 mois d'emprisonnement.

En cas de local commercial pris à bail se pose souvent la question savoir à qui incombe de payer le coût de ces travaux.

La loi Pinel du 18 juin 2014 règlemente la répartition des charges et travaux, de sorte que pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 20 juin 2014, le bailleur ne peut plus imposer l'intégralité de ceux-ci au preneur.

Cette loi ne s'est malheureusement pas expressément prononcée sur la prise en charge des travaux de mise aux normes et en particuliers celle des travaux d'accessibilité.

Toutefois, les règles de répartition de ces travaux découlent de l'application combinée des règles de droit commun du bail commercial et de la loi Pinel.

Si le bail commercial ne prévoit rien quant à la charge des travaux de mise aux normes ou travaux prescrits par l'administration, c'est au bailleur que revient la charge des travaux de mise aux normes.

En effet, en vertu de l'article 1719-2 du code civil, le propriétaire a l'obligation d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Ainsi, le bailleur d'un local commercial a une obligation de délivrance qui l'oblige à remettre au locataire qui prend à bail un local commercial qui de mettre en conformité avec la destination pour lequel il a été mis à sa disposition.

Le local commercial doit être conforme avec l'objet du bail commercial.

Selon la destination spécifiée dans le contrat de bail, une conformité avec l'activité spécifiée dans **le contrat de bail commercial s'impose.**

Ainsi, il est jugé qu' « *en application de l'article 1719-2 du Code civil, les travaux prescrits par l'autorité administrative sont, sauf stipulation contraire expresse, à la charge du bailleur qui doit supporter la mise en conformité des lieux à leur destination contractuelle* » (**cour de cassation, 3e chambre civile, 15 juin 2010, n° 09-12187 ; 31 mars 2016, n° 14-28939**).

Toutefois, si le bail commercial, conclu ou renouvelé avant le 5 novembre 2014, comporte une clause mettant expressément à la charge du locataire les travaux d'accessibilité ou plus généralement les travaux prescrits par l'administration, le bailleur peut valablement imputer au preneur la charge des travaux prescrits par l'Administration, sous réserve que la clause du bail soit expresse, c'est-à-dire suffisamment explicite (**cour de cassation, 3e chambre civile, 19 novembre 2003, n° 01-17139**).

Le contentieux porte donc sur la clarté ou l'interprétation des clauses.

Par exemple n'a pas été jugée claire la clause qui établissait une liste de transfert de tous travaux de réparation, imposant notamment de « *remplacer tous éléments défectueux par suite (...) de force majeure ou dont le remplacement sera imposé ou recommandé par mesures administratives* »

La clause doit être expresse et mettre explicitement à la charge du preneur les travaux de sécurité prescrits par l'autorité administrative (**cour de cassation, 3e chambre civile, 13 novembre 2012, n° 11-22716**).

Pour que les travaux de mise aux normes d'accessibilité incombent au preneur, il faut donc que soit clairement écrit dans le contrat de bail commercial que le locataire s'engage à prendre en charge le coût de tels travaux de mise aux normes prescrits par l'autorité administrative.

Si le bail commercial est insuffisamment précis, le bailleur peut avoir à prendre à sa charge le coût des travaux, au titre de son obligation de délivrance confirmée du local donné à bail.

Ainsi, il a été jugé comme insuffisamment explicites les clauses qui :

- n'imposaient pas au preneur la prise en charge des travaux de mise aux normes prescrits par l'autorité administrative ;
- stipulait que le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, qu'il prend à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité ;
- mettait à la charge du preneur tous les travaux de réparation et d'entretien) et d'aménagement nécessaires à son exploitation) ;
- faisait obligation au preneur de se conformer à tous les règlements et à toutes prescriptions administratives de la ville, de police et voirie concernant les lieux loués et le commerce de la société preneuse ainsi qu'à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène et salubrité, de faire effectuer à ses frais tous travaux d'aménagement qui pourraient être ordonnés de ce chef, le tout de manière à ce que les bailleurs ne soient jamais inquiétés, ni recherchés à ce sujet ;
- prévoyait que le preneur aménagera les locaux mis à sa disposition pour en faire un local légalement exploitable pour son activité ou qu'il devra satisfaire à toutes les réglementations.

Dans l'hypothèse où le bail commercial a été conclu ou renouvelé après le 5 novembre 2014 et comporte une clause mettant expressément à la charge du preneur les travaux d'accessibilité ou plus généralement les travaux prescrits par l'autorité administrative, le code de commerce interdit de répercuter sur le locataire :

« Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (...)

Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ».

Ainsi, selon la nature des travaux en question :

- de mise en conformité et qui pourront incomber au preneur si le bail le prévoit expressément;
- de mise en conformité ayant la nature de grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil et qui sont à la charge du bailleur, malgré toute clause contraire.

Pour mémoire, les travaux visés par l'article 606 du code civil sont les suivants : « *Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.* »

Il devrait donc être mis à la charge du propriétaire, tous les travaux qui :

- affecteraient les gros murs (murs porteurs, murs de façade), malgré toute clause contraire, qui serait réputée non écrite;
- les travaux de désamiantage;
- des travaux d'accessibilité incluant un agrandissement de la porte d'entrée en façade ou l'installation d'un ascenseur qui affecterait les gros murs.

?je suis à votre disposition pour toutes informations et actions en cliquant sur "services" en haut de page.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com