



# Les travaux de mise en conformité dans le bail commercial

Jurisprudence publié le 15/09/2022, vu 2362 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Dans le cadre d'un bail commercial, il arrive souvent que des travaux de mise en conformité aux normes réglementaires ou prescrits par l'administration soient exigés.**

Dans le cadre d'un bail commercial, il arrive souvent que des travaux de mise en conformité aux normes réglementaires ou prescrits par l'administration soient exigés.

Il convient de rappeler qui du bailleur ou du preneur doit supporter les travaux de mise en conformité ?

## I / LE PRINCIPE

En application des dispositions de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En l'absence de clause spécifique, les travaux de mise en conformité des locaux sont à la charge du bailleur au titre de son obligation de délivrance

Par conséquent, en l'absence de de clause, il appartient au bailleur ces travaux de mise en conformité.

## II/ LA CLAUSE DEROGATOIRE

Par dérogation au principe général qui fait supporter au bailleur ces travaux, il est possible de prévoir une clause dérogatoire aux termes de laquelle le preneur devra prendre à sa charge, soit certains travaux de mise aux normes limitativement énumérés, soit tous les travaux de mise aux normes quels qu'ils soient.

Cette clause dérogatoire doit être précise et claire car elle est appréciée strictement par les tribunaux.

Le bailleur ne peut se libérer de son obligation d'assumer le coût de la mise aux normes de l'accès aux personnes à mobilité réduite qu'en présence d'une clause claire, précise et dépourvue d'ambiguïté transférant cette charge sur le preneur

La Cour de Cassation a été amenée à interpréter la clause d'un bail commercial imposant au locataire de se conformer aux prescriptions administratives nécessitées par son activité et de veiller à n'apporter aucune nuisance au voisinage décharge expressément le bailleur du coût des travaux de mise en conformité des locaux. [Cass. 3e civ. 29-6-2022 n° 21-14.482 F-D, Sté Baraka c/ X](#)

Dans cette affaire, la Cour de Cassation a considéré que les travaux acoustiques rendus nécessaires par la nouvelle activité, demeuraient à la charge du preneur, en raison de la clause dérogatoire du bail.

Il convient de préciser les nouvelles mesures prévues par le décret d'application de la Loi PINEL, décret en date du 3 novembre 2014 qui a institué l'article R. 145-35 du Code de commerce, et qui a limité la faculté de transférer au preneur les travaux de mise en conformité.

Cette faculté de faire supporter au locataire les travaux de mise en conformité ne doivent pas relever des grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil.

Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014, le bailleur ne peut plus mettre à la charge du locataire les travaux de mise en conformité de l'immeuble, notamment s'il s'agit des grosses réparations qui touchent à la structure ou à la solidité de l'immeuble.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat  
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)  
[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)  
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53