

A QUI INCOMBE LA CHARGE DE MISE EN CONFORMITE ?

S'agissant de travaux de mise en conformité aux normes légales ou réglementaires, le 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. 1719-1° 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.

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. En effet, 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, ce principe connaît deux exceptions :

1/ 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.

Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014, les gros travaux ayant pour objet de mettre en conformité le bien loué avec la réglementation ne peuvent être mis à la charge du locataire.

La notion de gros travaux n'étant pas définie par le législateur, en cas de litige quant à la nature des travaux de mise en conformité, il appartient au juge de la qualifier.

2/ lorsque les travaux sont la conséquence de l'affectation des lieux choisie par le locataire

L'article 1719-2° du Code Civil impose au bailleur 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 Nantes St-Nazaire

16 Quai Ernest Renaud – CS 90517
44105 Nantes Cedex 4

Téléphone : 02.40.44.6000
Télécopie : 02.40.44.60.90

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Loire-Atlantique

10, boulevard Gaston Serpette – BP 53606
44036 Nantes Cedex 1

Téléphone : 02.40.67.26.26
Télécopie : 02.40.67.25.52