Bail commercial et mise aux normes électriques : comment ça marche ?

Description

Le local faisant l'objet d'un bail commercial doit répondre à certaines normes électriques. En cas de défectuosité, le bien loué doit être mis en conformité avec la réglementation aussi vite que possible. Mais à qui revient la charge des travaux de mise aux normes électriques ?

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de bail commercial

Quelles sont les normes électriques à respecter dans le cadre d'un bail commercial ?

Un local soumis à la réglementation des baux commerciaux est destiné à des professionnels exerçant une activité commerciale, artisanale ou agricole. La loi est très protectrice du locataire en ce qui concerne les baux commerciaux.

Afin d'être en conformité avec la loi en vigueur, le local commercial doit respecter des obligations d'accessibilité et de sécurité. En cas de non-respect de ces obligations, le propriétaire-bailleur peut s'exposer à une fermeture temporaire ou définitive ordonnée par une autorité administrative ainsi qu'être condamné au versement d'une amende.

Le local commercial doit notamment :

- être éclairé par un système électrique ;
- être pourvu d'un éclairage de sécurité ;
- être pourvu de dispositifs d'alarme incendie, de protection d'incendie et d'évacuation (extincteurs, détecteur de fumée) ;
- tenir ces dispositifs en bon état.

Bon à savoir : Avant l'exploitation d'un fonds de commerce dans le local commercial, un expert en sécurité vérifiera la mise en conformité de celui-ci.

© 2023 LEGALPLACE SAS

De surcroît, une réponse ministérielle publiée au journal officiel en 2002 précise que l'état de l'installation électrique d'un local commercial doit s'apprécier en fonction du risque apparent qu'elle peut présenter. Il existe une obligation de sécurité à la charge du bailleur en ce qui concerne les installations électriques du local commercial. Les cas échéant, des travaux de mise en conformité aux normes électriques pourront être exigés de la part des autorités compétentes ou du locataire.

Bail commercial et loi Pinel : la répartition des travaux entre le propriétaire et le locataire

La loi Pinel du 18 juin 2014 a modifié en profondeur la réglementation en matière de baux commerciaux. En particulier, la loi Pinel a eu pour visée d'encadrer la répartition des charges et des travaux entre le propriétaire et le locataire dans un bail commercial.

Bon à savoir : La loi Pinel s'applique aux baux commerciaux conclus à compter du 5 novembre 2014.

Les grosses réparations imputables au bailleur

Auparavant, le principe était que les grosses réparations étaient à la charge du bailleur. Toutefois, des clauses de transfert pouvaient être ajoutées au contrat de bail afin que le preneur puisse prendre en charge les frais occasionnés par les travaux de mise en conformité aux normes électriques. Dans ce cas, les parties devaient accepter de transférer au locataire la charge des mises aux normes électriques du local commercial. Ce consensus devait faire l'objet d'une stipulation expresse dans les dispositions du bail commercial. Toutefois, toute clause équivoque était appréciée en faveur du locataire.

Désormais, la question ne se pose plus : **les grosses réparations sont entièrement à la charge du bailleur**. L'appréciation de « grosses réparations » est d'ailleurs précisée dans l'article 606 du Code Civil.

Par ailleurs, conformément aux articles 1719 et 1720 du Code Civil, le bailleur est tenu d'entretenir le local commercial en état de servir et prévu pour l'usage pour lequel le contrat de bail a été conclu. Il est notamment tenu à une obligation générale de sécurité.

Depuis la loi Pinel, les dispositions du bail commercial ne peuvent pas imposer que

© 2023 LEGALPLACE SAS

les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué imputent au locataire.

Les obligations du bailleur : les réparations et l’entretien locatif

En contrepartie, **le locataire est tenu à l’entretien du local commercial ainsi qu’aux petites réparations, appelées réparations locatives**. Aucun texte ne précise ce qu’il faut entendre par « réparations locatives » mais la jurisprudence a, à plusieurs reprises, maintenu qu’il s’agissait des réparations inhérentes à l’usage des lieux. En cas de litige, le caractère de « réparations locatives » sera apprécié souverainement par les juges du fond.

Attention ! En cas de force majeure ou de vétusté du local commercial soumis au contrat de bail commercial, aucune réparation réputée locative ne pourra être à la charge du locataire.

Clause dérogatoire à l’obligation du bailleur de travaux de mise aux normes électriques dans un bail commercial

En pratique, le propriétaire-bailleur et le locataire d’un bail commercial peuvent s’entendre pour faire peser les travaux de mise aux normes électriques du local commercial sur le preneur. Il faut, pour ce faire, insérer dans le bail commercial une clause dérogatoire aux dispositions de la loi Pinel.

Dans ce cas, en cas de litige, les juges du fond apprécieront le caractère des travaux pour savoir s’il s’agit d’une « grosse réparation » au sens de l’article 606 du Code Civil. Si tel est le cas, le bailleur devra en assumer la charge et la clause dérogatoire sera réputée nulle.

Mises aux normes électriques : les différences entre le bail commercial et le bail professionnel

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le bail professionnel est un autre type de bail destiné aux professionnels n'exerçant une activité ni commerciale ni artisanale ni agricole. Le bail professionnel n'étant pas soumis à la réglementation des baux commerciaux, il est nettement moins protecteur du locataire.

En effet, pour les baux à usage professionnel :

- soit le bail contient une clause dérogatoire : dans ce cas, les travaux de mises aux normes électriques imputent au preneur qui doit en supporter la charge ;
- soit le bail ne contient pas de clause dérogatoire : dans ce cas, les frais engagés par les travaux de mises aux normes électriques sont supportés par le bailleur.

Bail commercial pas aux normes électriques : quels sont les risques ?

En cas de non-conformité aux normes électriques du local commercial loué, le preneur peut à tout moment ouvrir une action en justice contre le bailleur. Tout d'abord, il est conseillé de tenter de **résoudre le litige à l'amiable entre demandant par écrit la mise en conformité aux normes électriques au bailleur**.

Si la procédure est infructueuse, **une action en justice pourra être ouverte devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du local loué**. Le juge pourra alors contraindre le bailleur à exécuter les travaux de mise en conformité aux normes électriques, voire prononcer une diminution du montant de loyer ou l'octroi de dommages et intérêts au preneur en réparation du préjudice subi.

Si un local commercial n'est pas aux normes électriques, le bailleur peut également être exposé à des **sanctions pénales**, notamment si le preneur a été victime d'un accident en raison de la non-conformité du local commercial.

© 2023 LEGALPLACE SAS