Bail commercial et travaux de mise aux normes

Description

Dans un [bail commercial](#), des travaux de mise aux normes peuvent être nécessaires pour mettre les installations ou le local en conformité avec la réglementation applicable.

Selon la nature des réparations, les dépenses de travaux incombent au bailleur ou au preneur du contrat de location. Les parties peuvent également décider d'une répartition conventionnelle des charges dès lors que la clause concernée ne soustrait pas le bailleur à son obligation d'effectuer les travaux constituant des grosses réparations au sens de l'[article 606 du Code civil](#).

[Agir pour malfaçons de travaux : demander un devis gratuit](#)
[Modèle de bail commercial](#)

Est-il obligatoire de faire des travaux de mise aux normes dans un bail commercial ?

Le preneur d'un bail commercial est soumis à un certain nombre de réglementations selon la nature de son activité, notamment :

- Sécurité : alarme incendie, sorties de sécurité...
- Hygiène : aération, canalisations...
- Accessibilité aux personnes atteintes d'un handicap

Bon à savoir : en cas de [bail commercial pour un restaurant](#), le preneur doit veiller à respecter toutes les obligations incombant aux Etablissements recevant du public (ERP) ainsi qu'aux règles propres au secteur de la restauration, qui sont particulièrement strictes.

Il est indispensable que le local se conforme aux normes applicables, au risque que l'autorité publique impose la **fermeture administrative des lieux**.

Qui a la charge des travaux de mise aux normes en bail commercial ?

Les travaux de mise au norme du bail commercial peuvent incomber alternativement au bailleur ou au preneur en fonction de la nature des réparations requises.

Depuis l'entrée en vigueur de la [loi Pinel du 18 juin 2014](#), les travaux de mise aux normes incombent obligatoirement au bailleur dès lors qu'il s'agit de **grosses réparations** au sens de l'[article 606 du Code civil](#). Il est alors impossible pour le bailleur de se soustraire à son [obligation de travaux dans le bail commercial](#).

Cette disposition légale s'applique toutefois différemment selon la date de conclusion ou de [renouvellement du bail commercial](#) :

- Baux **antérieurs au 5 novembre 2014** : transfert possible de tout ou partie des travaux de mise au norme du local à la charge du preneur
- Baux **conclus ou renouvelés après le 5 novembre 2014** : grosses réparations obligatoirement imputables au bailleur

Outre les grosses réparations, le bailleur doit également prendre en charge :

- Les travaux qui se rapportent à la sécurité du local
- Les travaux à but purement esthétique lorsqu'ils sont liés à des travaux d'assainissement requis par l'administration

Bon à savoir : les autres travaux de mise aux normes du bail commercial incombent au bailleur, sauf stipulation expresse du contrat imputant ces réparations au preneur.

Certains travaux de mise aux normes ne sont toutefois pas imputables au bailleur :

- Travaux de remise en état d'une installation classée prescrit par l'administration à l'exploitant du local
- Travaux devenus nécessaires en raison d'un usage des locaux par le preneur différent de la destination des lieux prévue dans le contrat

Comment rédiger une clause de répartition des travaux de mise aux normes ?

Les parties peuvent convenir d'une **répartition conventionnelle des travaux** de mise

aux normes du bail commercial pour les réparations qui ne sont pas visées par une disposition d'ordre public. Le contrat peut en effet comporter une clause mettant à la charge du preneur certains travaux requis par l'autorité publique.

Bon à savoir : la répartition conventionnelle des travaux de mise aux normes doit faire l'objet d'une clause du bail, et ne peut résulter de l'application d'une stipulation contractuelle figurant dans le contrat de [cession de fonds de commerce](#) en cas de [cession du droit au bail](#).

Afin d'être valable, la clause doit toutefois être **claire** et **précise**. En effet, les juges interprètent systématiquement en faveur du preneur les stipulations contractuelles trop générales ou imprécises, ou qui n'énoncent pas expressément l'intention des parties de procéder à une répartition conventionnelles des charges de travaux.

La clause peut également imposer au preneur d'obtenir l'**autorisation du bailleur** avant le commencement des travaux, lorsqu'ils entraînent le percement des murs du local par exemple.

Voici une vidéo pour mieux comprendre le bail commercial :

Quelles sanctions en l'absence de travaux de mise aux normes du bail commercial ?

Il est indispensable pour le preneur comme pour le bailleur de procéder à la mise aux normes du local prescrite par l'administration.

Outre les risques pour le public, notamment lorsque les travaux portent sur la sécurité ou l'hygiène, le manquement aux obligations de mise en conformité est parfois constitutive d'une **infraction**.

L'autorité publique peut prononcer la fermeture administrative du local, et le contrevenant s'expose à des poursuites pénales et à des sanctions pouvant aller jusqu'à l'emprisonnement ou une amende de plusieurs centaines de milliers d'euros.

FAQ

Qui doit payer les travaux dans un bail commercial ?

Les réparations locatives et d'entretien incombent au preneur, tandis que le bailleur doit prendre en charge les grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Quelles sont les obligations du bailleur ?

Le bailleur est tenu d'une obligation de délivrance du bien visé par le contrat de location. Il doit également assurer au preneur la jouissance paisible du local, qui doit être conforme à la destination prévue dans le contrat. Le bailleur ne peut se soustraire à la réalisation de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, cette disposition légale étant d'ordre public.

Qui doit demander le classement ERP ?

Il incombe à l'exploitant du local de constituer un dossier de sécurité à transmettre à la commission de sécurité de la mairie de sa commune en vue d'obtenir le classement ERP de l'établissement.