

# LOCAUX COMMERCIAUX ET MISE EN CONFORMITÉ

COMMERCIAL ET TRAVAUX PRESCRITS PAR L'ADMINISTRATION : A QUI INCOMBENT-ILS ?

  
AUCHÉ-HÉDOU  
AVOCATS ASSOCIÉS



**Jacques-Henri AUCHE**  
Avocat Associé

**SCP Auché-Hédou**  
1 rue Saint Firmin 34000  
Montpellier  
m.geneste@ab-avocats.fr  
http://ab-avocats.fr  
Jh.auche@ab-avocats.fr

Le 1er janvier 2015 se rapproche à grands pas, et tous les établissements publics recevant du public devront, conformément à la loi du 11 février 2005, être en mesure d'accueillir l'ensemble des personnes en situation de handicap. Tel est le cas des locaux commerciaux qui devront donc se mettre en conformité. Avec les coûts importants que cela peut engendrer.

Au-delà de la mise aux normes pour les handicapés, multiples sont les cas où de nouvelles prescriptions administratives imposent des aménagements, transformations.

Par un arrêt en date du 17 décembre 2013 (CA MONTPELLIER, 1ère D, 17 décembre 2013, n° 13/03576), la cour rappelle à qui incombe la charge des travaux imposés par l'administration, bailleur ou locataire, dans le cadre d'un bail commercial.

En l'espèce, une société avait fait l'acquisition d'un fonds de commerce de « station d'essence, bar café, restaurant et vente d'accessoires auto », un contrat de bail commercial étant signé le même jour. Un contrat d'approvisionnement exclusif en carburants avait été conclu ultérieurement avec la société TOTAL France.

Quelques années plus tard, la société TOTAL France a invité le locataire, en sa qualité d'exploitant ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) à mettre en conformité ses installations de distribution et stockage avec la réglementation en vigueur sous peine de résiliation de plein droit du contrat d'approvisionnement.

Le locataire estimant que cette obligation incombait au bailleur le mettait en demeure, en vain, d'avoir à s'exécuter. La Cour, par cet arrêt, a jugé qu'« en l'absence de stipulation expresse contraire stipulée au bail, les travaux de trans-

formations et réparations liées à l'exercice de l'activité de la société locataire mais prescrits par l'administration ou rendus nécessaires par la réglementation en vigueur, sont la charge des bailleurs ».

L'originalité de l'espèce soumise aux juridictions judiciaires était double, puisqu'une clause du contrat de bail précisait expressément que le locataire « *entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou menu entretien, pendant toute la durée du bail, (...), toutes les réparations, grosses et menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail (...) seront à sa charge exclusive* ». Il était en outre stipulé que le locataire « *aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité* ».

Le bailleur, au surplus, demeurait étranger au contrat d'approvisionnement conclu entre le locataire et la société TOTAL France ; or, c'est cette dernière qui était propriétaire des installations de distribution et de stockage du carburant... dont la mise aux normes s'imposait !

La Cour, au vu de ces éléments, a estimé qu'il n'existait pas de stipulation expresse dans le contrat de bail relative aux travaux prescrits par l'administration, et que lesdits travaux incombent dès lors au bailleur.

## **La liberté contractuelle prévaut concernant les travaux dans le contrat de bail commercial.**

Le contrat de bail commercial constitue une variété de bail, et est donc régi à ce titre par les dispositions spéciales issues du Code de commerce (L 145-1 et s., R 145-1 et s.), mais également par les dispositions communes à tous les baux (1708 et s. du Code civil).

En l'absence de dispositions impératives sur cette question, il y a donc lieu de se référer au droit commun, et plus précisément aux articles 1719, 1720 et 1754 du Code civil.

En vertu de l'article 1719, 2° du code civil, la bailleur est notamment obligé « d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée » ; l'article 1755 du code civil dispose, quant à lui, qu'« aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure ».

Dans la mesure où des travaux prescrits par l'administration relèvent du fait du prince, la mise en conformité est rendue nécessaire par la force majeure.

## “ les travaux prescrits par l'autorité administrative sont à la charge du bailleur, sauf stipulation expresse contraire ”

C'est ainsi qu'il a été posé le principe selon lequel « les travaux imposés par le fait du prince sont traditionnellement assimilés aux réparations rendues nécessaires par la force majeure, lesquels ont à la charge du propriétaire par application de l'article 1719-2 du code civil » (Civ., 20 novembre 1953, bull. civ. 1953, IV, n° 739 ; Civ., 3ème, 17 avril 1996, jurisdata, n° 1996-001644).

La loi PINEL du 18 juin 2014, si elle a introduit un article L 145-40-2 dans le code de commerce, visant justement à améliorer la prévisibilité de ses dépenses par le locataire (travaux, charges et impôts), n'impose au bailleur que de préciser les travaux réalisés au cours des trois dernières années, ainsi que ceux prévus (ainsi que leur répartition) jusqu'à la première échéance triennale. Cette information devra être fournie à chaque échéance triennale.

**La nécessité d'une stipulation expresse : l'indispensable souci de précision dans la rédaction d'un contrat de bail commercial.** L'article 1719-2 du Code civil n'étant toutefois pas d'ordre public, les parties peuvent y déroger.

Il a été posé, au visa de cet article et sans se référer à la théorie de la force majeure, le principe selon lequel « les travaux prescrits par l'autorité administrative sont à la charge du bailleur, sauf stipulation expresse contraire » (Civ., 3ème, 17 avril 1996, jurisdata n° 1996-001644).

L'espèce soumise à la cour constitue l'illustration du défaut de précision des stipulations du contrat de bail : la Cour a en effet constaté que rien n'avait été stipulé concernant les travaux rendus

nécessaires par l'administration.

Très logiquement donc, la cour les a mis à la charge du bailleur. Cette jurisprudence s'inscrit parfaitement dans la jurisprudence de la cour de cassation, et également dans celle des autres juridictions du fond.

Un souci évident de rédaction des clauses du contrat s'impose donc.

A ainsi été déclarée opposable au locataire la clause selon laquelle « tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la réglementation existante concernant l'activité commerciale, notamment les travaux de sécurité ». Civ., 3ème, 13 mars 2012, n° 11-10.839).

La même cour d'appel (CA MONTPELLIER, 1ère D, 22 avril 2014, n° 13/00424), à propos de l'exploitation d'un hôtel ayant fait l'objet d'un arrêté interdisant la poursuite de l'exploitation, a constaté la présence dans le contrat de bail de dispositions expresse mettant à la charge du locataire les travaux de conformité. Cette cour a donc déclaré valable le refus de renouvellement du bail sans paiement d'une indemnité d'éviction, estimant que l'absence de mise aux normes de l'hôtel et d'exploitation dudit hôtel caractérisaient un motif grave et légitime au sens de l'article L 145-17 I 1° du Code de commerce.

Une seule limite existe à cette exigence d'une stipulation expresse : le bailleur ne supportera bien entendu les travaux prescrits par l'administration que dans la mesure où ils ont pour objet de rendre les lieux conformes à leur destination contractuelle (à propos d'un local commercial à usage de bar-café, à l'exclusion de tous autres commerces, devenue une crêperie : Civ., 3ème, 12 mai 1975, Gaz. Pal. 1975, 2, somm. p. 185).

Ainsi, forte de son bon droit, la locataire avait cru pouvoir se prévaloir d'une exception d'inexécution et consigner les loyers. Si la cour a fait droit à ses prétentions ayant trait aux travaux de mise en conformité, elle a néanmoins résilié le bail commercial dans la mesure où elle a constaté que la locataire avait pu continuer à jouir de la chose louée (le bar restaurant notamment). Alors même que la société locataire s'est vue emplies d'une partie de ses droits, le bail commercial a néanmoins été résilié, avec toutes les conséquences que cela comporte.

Une clause claire et précise aurait évité un tel contentieux, lequel ne devrait pas se tarir, tenant la multiplication des prescriptions administratives.

