

Travaux prescrits par l'administration : à la charge du bailleur ou du locataire ?



Les travaux prescrits par l'autorité administrative dans un local loué sont à la charge du bailleur, sauf si une clause du bail commercial prévoit expressément le contraire. Bailleur et locataire peuvent donc prévoir dans le bail que le coût de ces travaux sera à la charge de ce dernier.

Mais attention, une telle clause ne doit pas être ambiguë. Car sinon, elle risque d'être une source de contentieux et ce sont les juges qui devront alors l'interpréter.

Ainsi, dans une affaire récente portée en justice, un bail commercial portant sur des locaux à usage de café-restaurant avait été modifié par un avenant dont l'objet consistait à y ajouter une activité de bar à ambiance musicale. Cet avenant imposait au locataire de se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exercice de cette nouvelle activité et de veiller à ce que celle-ci n'apporte aucune nuisance de quelque sorte que ce soit aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage.

Le locataire, qui avait financé le coût des travaux de mise en conformité du local aux normes acoustiques, avait demandé au bailleur de le rembourser. Il estimait, en effet, que la

charge de ces travaux incombait à ce dernier. Mais il n'a pas obtenu gain de cause en justice, les juges ayant estimé que par la clause inscrite dans l'avenant au bail, les parties avaient entendu transférer au locataire le coût des travaux, notamment d'isolation phonique, qui s'avéreraient nécessaires à l'exercice de la nouvelle activité de bar à ambiance musicale, et ce par dérogation aux obligations normalement mises à la charge du bailleur.

Attention : les travaux de mise en conformité d'un local avec la réglementation ne peuvent pas être mis à la charge du locataire lorsqu'il s'agit de grosses réparations (gros murs, murs de soutènement, voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières).

[Cassation civile 3e, 29 juin 2022, n° 21-14482](#)

© 2022 Les Echos Publishing