

## **La prise en charge des travaux :**

Une fois les points de non-conformité identifiés, qui paye ?

**L'Article 1719-2 du Code civil crée une obligation au bailleur d'entretenir l'immeuble en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.**

C'est parce qu'il a l'obligation de mettre à la disposition de son locataire un immeuble conforme à sa destination contractuelle que le bailleur doit prendre en charge les travaux imposés par l'administration (cf. Article 1719-1 du Code civil).

La présence dans le bail de clauses prévoyant que « le preneur accepte de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance » ne dispense pas le bailleur de conserver la charge des travaux de mise aux normes imposés par l'administration.

**Toutefois, cette règle de principe connaît deux exceptions :**

1/ Lorsque le bail comporte une clause expresse contraire, la charge des travaux incombe au locataire :

Pour que le bailleur puisse être déchargé de l'obligation de principe qui pèse sur lui, la clause doit être expresse, ce qui signifie que le bail doit faire explicitement référence aux travaux de mise aux normes pouvant être exigé par l'administration.

*Exemple : La clause du bail doit être rédigée comme suit :*

*« Tous travaux, quelle qu'en soit la nature, résultant des prescriptions administratives relatives à l'hygiène, la salubrité ou autres sont à la charge du locataire que ces travaux portent sur l'intérieur ou sur l'extérieur des lieux loués qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes à venir. »*

2/ Lorsque la location n'a pas été faite pour un usage déterminé, l'obligation du bailleur n'a plus de fondement légal car les travaux résultent du choix de l'activité du locataire dans le cadre d'un bail « tous commerces ».

Lorsque les travaux résultent de l'adjonction par le locataire d'activités complémentaires à celles contractuellement prévues.

**Dans tous les cas, contacter votre notaire ou votre avocat afin de mieux appréhender les dispositions de votre bail.**