

## Supermarché inaccessible pour les clients : à qui la faute ?

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 24/07/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 24/07/2019

### Sources :

- [Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 4 juillet 2019, n° 18-17107](#)

Lorsqu'un bail commercial prévoit qu'un bailleur est tenu de délivrer un local conforme à la destination prévue au contrat, cela emporte des conséquences, notamment pour le bailleur. Comme en témoigne cette histoire...

## Travaux d'accueil du public : qui doit les effectuer ?

Une SCI possède un hangar qu'elle propose à la location à une société qui va y exploiter un supermarché. Mais, l'activité ne va jamais voir le jour, faute d'avoir réalisé les travaux nécessaires pour permettre l'accueil du public.

En conséquence, le locataire estime que le bail est résilié et réclame des indemnités au bailleur, pour non-conformité du hangar à sa destination contractuelle.

A tort, selon le bailleur : pour lui, c'est au locataire qu'il appartient d'effectuer les travaux pour permettre l'accueil du public.

Il en veut pour preuve que le bail commercial ne précise pas que le hangar doit impérativement répondre aux normes permettant de recevoir du public et que le locataire, qui connaissait parfaitement les lieux, a accepté de les prendre en l'état où ils se trouveraient le jour de l'entrée dans les lieux.

Sauf que le bail commercial prévoit que le hangar est destiné à l'exploitation de tous commerces ou fonds artisanal, répond le locataire, ce qui implique la réception du public. Dès lors, c'est au bailleur qu'il revient d'effectuer les travaux nécessaires pour permettre l'accueil du public.

Ce que confirme le juge : le bailleur est tenu de délivrer un local conforme à la destination contractuelle indiquée dans le bail commercial.

Par conséquent, sans qu'une clause d'acceptation par le locataire des lieux dans l'état où ils se trouvent ne l'en décharge, et en l'absence de clause expresse contraire, les travaux nécessaires pour permettre l'accueil du public sont à la charge du bailleur, même si l'activité du locataire est différente de celle à laquelle les lieux étaient antérieurement destinés.

***Vous venez de trouver le local qui vous conviendra parfaitement pour y installer votre entreprise. Les contacts sont pris avec le propriétaire pour envisager la conclusion d'un bail commercial. Quels sont les points que vous devez vérifier avant de signer ? Quelles sont les clauses que vous pouvez négocier ?***

[Bail commercial : les clauses à valider](#)