



CONTRAT DE BAIL ET ACCESSIBILITE

De nombreux masseurs-kinésithérapeutes nous interrogent sur leurs obligations en matière d'accessibilité et notamment sur la répartition des coûts de prise en charge de ces travaux lorsqu'ils sont locataires de leur local professionnel.

En matière de bail professionnel ou commercial, le principe de la liberté contractuelle s'impose. Ainsi, il n'existe pas de disposition réglementant strictement la répartition de la charge des travaux entre bailleur (propriétaire) et preneur (MK locataire).

Les parties peuvent, dans ces conditions, librement convenir de ne rien prévoir ou bien, au contraire, de fixer de façon très détaillée le partage de ces charges, sachant qu'il est tout à fait possible de décider que l'une d'elles supportera seule l'intégralité de la charge des travaux. S'agissant des travaux d'accessibilité, rien n'est prévu par les textes. Plusieurs cas de figure peuvent donc se présenter :

- Cas n°1 : le bail ne prévoit pas que la charge des travaux prescrits par l'administration incombe au preneur.

Dans cette hypothèse et en l'absence de clause contraire, c'est au bailleur que revient la charge des travaux. En effet, en vertu de l'article 1719 du Code civil, le propriétaire a l'obligation d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. En d'autres termes, le bailleur doit remettre au preneur un local conforme à sa destination, c'est-à-dire à l'activité spécifiée dans le contrat de bail. Le preneur peut ainsi contraindre le bailleur à effectuer, à ses frais, les travaux imposés par cette réglementation. En cas d'inexécution, conformément à l'article 1144 du Code civil, le preneur peut être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du bailleur, lequel peut être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires à cette exécution.

- Cas n°2 : le bail comporte une clause mettant expressément à la charge du preneur les travaux d'accessibilité. Il appartient ici au preneur de réaliser les travaux sans qu'il ne puisse réclamer au bailleur aucune indemnité.

- Cas n° 3 : le bail contient une clause stipulant que les travaux imposés par l'autorité administrative seront à la charge du preneur. Les travaux d'accessibilité sont bien des travaux prescrits par l'administration. Dans cette situation, comme dans la précédente, c'est au preneur que revient la charge des travaux.

Cette prise en charge des travaux d'accessibilité relevant de la liberté contractuelle, le masseur-kinésithérapeute devra être très vigilant lors de la conclusion de son bail. En cas d'accord oral entre les deux parties concernant cette répartition des travaux d'accessibilité, Il est vivement recommandé de le notifier expressément au sein dudit contrat.

Nous vous informons par ailleurs que le ministère a mis en place un groupe de travail sur l'application de la loi « accessibilité » (loi du 11/02/2005). Celle-ci risque en effet d'entraîner la fermeture de nombreux cabinets...