



Responsabilité de la mise en conformité d'un ERP en RDC d'un immeuble

Par **gropoli**, le **02/05/2022** à **19:04**

Bonjour,

Je projette de faire l'acquisition d'un immeuble (mono-propriété) dans lequel se trouve un local commercial au RDC et des habitations dans les parties supérieures.

Le local commercial est un fleuriste, il s'agit d'un ERP de 5ème catégorie et de type M. Parmi les normes incombant à ce type d'ERP se trouve celle de l'isolation de tous bâtiments ou locaux occupés par des tiers par des murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure. En l'occurrence, le plafond du local commercial ou le plancher du 1er étage.

Or je sais que cette isolation n'existe pas. Reprenant l'ensemble de l'immeuble dans son état, je me pose deux questions :

1) Sur la responsabilité du paiement des travaux d'ignifugation

Qui devrait supporter le coût de mise en conformité ? Le locataire du local commercial, qui exploite cet ERP avec son activité propre, ou moi-même, propriétaire ?

3) Sur la responsabilité de la conformité du local avec les règles de sécurité

Qui est tenu de mettre local commercial en conformité avec les règles de sécurité spécifiques au type d'ERP en cours.

Le locataire du local commercial est bien au courant de la situation mais continue son exploitation depuis plusieurs années sans s'être mis lui-même en conformité.

Je pourrais donc être tenté de simplement reprendre l'immeuble dans son état de fonctionnement actuel, avec le bail commercial en cours, et réaliser mes travaux de

réhabilitation des étages supérieurs sans toucher au RDC et sans chercher une mise aux normes de l'ERP. Dans ce cas, je souhaiterais être certain de ne pas être responsable en cas d'incendie et de recherche de responsabilité des assurances.

Je précise que je m'inquiéterais bien sûr davantage de la situation si le type d'ERP au RDC était par exemple un local de restauration avec des fours et autres appareils de cuisson tournant en permanence. Il s'agit ici d'un fleuriste qui ne fait aucun usage d'appareils associés à un risque particulier d'incendie, comparable donc à une simple habitation.

Qu'en pensez-vous ? Merci d'avance pour vos réponses.

Nicolas

Par **nihilscio**, le **04/05/2022 à 12:08**

Si le plancher est en béton, je doute qu'il ne soit pas par lui-même un coupe-feu d'une heure. En outre, les normes applicables aux ERP visant la protection du public fréquentant l'établissement et l'établissement ne s'étendant pas sur deux étages, je ne suis pas sûr que l'obligation d'un plancher coupe-feu d'une heure soit une obligation dans le local considéré. Je vous suggère de prendre l'avis du SDIS.

A l'égard des pouvoirs publics, c'est l'exploitant de l'activité qui est responsable de celle-ci et qui s'expose éventuellement à devoir cesser son activité si elle est exercée dans des conditions de sécurité insuffisantes.

En cas d'incendie, s'il est avéré que le feu s'est propagé anormalement vite du fait de protections du local insuffisantes, les tiers victimes pourraient exercer un recours aussi bien contre le locataire exploitant que contre le propriétaire, le locataire parce qu'il est l'auteur du sinistre et le propriétaire parce qu'il doit répondre de l'utilisation qui est faite du local lui appartenant.

Qui, du locataire ou du propriétaire, doit supporter le coût d'une mise aux normes est déterminé par le bail et les dispositions supplétives du code civil. A défaut de clauses particulières dans le bail, le bailleur doit délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce et en assurer l'entretien afin qu'elle reste en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. De la sorte la mise aux normes du plancher vous incomberait. Mais il peut être dérogé à ces dispositions et c'est fréquent dans les baux commerciaux. Il vous faut donc vérifier ce qu'il en est à la lecture du bail. Il est possible que toutes les grosses réparations soient mises par le bail à la charge du locataire. Toutefois, celles relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ne peuvent plus être imputées au locataire depuis le 6 novembre 2014 (article R145-35 du code de commerce) dans un bail neuf ou renouvelé. Resterait le cas échéant à déterminer si la pose d'une isolation ignifuge entrerait dans cette catégorie. S'il s'agit de la pose d'un simple flocage, à mon avis non.

Par **gropoli**, le **08/05/2022 à 11:18**

Merci pour votre réponse détaillée.

Ces éléments vont me permettre d'avancer sur mon projet.

Je reviendrai ici si j'ai d'autres questions plus précises.

Par **PREVENTION**, le **24/07/2022** à **15:55**

Bonjour , quelles decisions avez vous prises suite aux eclairages juridiques et techniques?