

CONSEIL

# A qui revient la charge de la mise aux normes accessibilité et incendie dans les petits hôtels existants

A l'heure où Hervé Novelli étudie la possibilité d'un sursis pour les hôteliers en ce qui concerne l'application des nouvelles normes incendies et la possibilité d'un assouplissement celles concernant l'accessibilité, Fabrice Schmitt, avocat aux barreaux de Paris et de New York, nous précise la teneur de l'actuelle dispositif juridique.



L'incendie meurtrier de l'hôtel de Provence à Paris en 2010 avait poussé le gouvernement de l'époque à exiger une mise aux normes rapide. Elle pourrait être assouplie.

## I - Les nouveaux dispositifs réglementaires en matière d'accessibilité et de sécurité incendie

### I - L'accessibilité

La loi du 11 février 2005 a fixé le principe d'une accessibilité généralisée intégrant l'ensemble des handicaps : déficience motrice, visuelle, auditive et intellectuelle <sup>(1)</sup>.

Les dispositions techniques de cette mise aux normes, applicables aux ERP existants de 5<sup>e</sup> catégories (capacité d'accueil inférieure à 100 personnes), sont précisées dans l'arrêté du 21 mars 2007 <sup>(2)</sup>.

Ces établissements, soit l'immense majorité des petits hôtels indépendants, devront être rendus accessibles aux personnes handicapées avant le **1<sup>er</sup> janvier 2015**.

Les nouvelles normes d'accessibilité concernent, pour l'essentiel, les cheminements extérieurs, les portes et portiques, les escaliers, les ascenseurs, ainsi que les chambres accessibles des hôtels existants.

Par exemple, concernant les cheminements extérieurs, lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, un plan incliné de pente inférieure ou égale à

6 % devra être aménagé afin de la franchir (y compris, dans certains cas, la mise en place de paliers de repos). Pour leur part, les portes de l'hôtel devront avoir une largeur minimale de 0,80 m. Concernant l'escalier intérieur, la largeur de 1 m est imposée entre mains courantes, tandis que les marches devront répondre aux exigences suivantes : hauteur inférieure ou égale à 17 cm. Enfin, tous les ascenseurs devront être accessibles aux personnes handicapées et être conformes à la norme NF EN 81-70. Des dérogations seront toutefois possibles si les travaux d'accessibilités sont susceptibles d'avoir des conséquences excessives sur l'activité de l'établissement ou s'il existe des contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural, mais demeureront limitées.

La masse de travaux à effectuer est donc très substantielle.

### 2 - La sécurité incendie

L'arrêté du 24 juillet 2006 <sup>(3)</sup> et sa circulaire explicative du 1<sup>er</sup> février 2007 <sup>(4)</sup> imposent aux exploitants de petits hôtels (capacités d'accueil inférieure à 100 personnes) de réaliser des travaux de mise aux normes incendie d'ici au **4 août 2011**. Cette date butoir pourrait *in fine* être

reportée à 2015 sur proposition d'Hervé Novelli, ministre en charge du Tourisme. Mais pour l'heure, ce report n'a pas été encore entériné officiellement.

Plusieurs mesures sont à mettre en œuvre.

Ainsi, il s'agira pour l'exploitant de l'hôtel de tenir à jour le registre de sécurité et de le présenter à chaque visite de la commission de sécurité. En outre, les consignes de sécurité devront être affichées dans chaque chambre en français, pouvant être traduites en langues étrangères, et devront être complétées par une bande dessinée illustrant les mêmes consignes.

Beaucoup plus coûteux, il faudra mettre en place des systèmes d'alarmes et de détection automatique incendie dans les locaux techniques (lingerie, locaux à linge, caves, bagageries ou autres).

Encore plus onéreux, l'enclouement de la cage d'escalier sera imposé pour tout hôtel de plus d'un étage. Les hôtels n'ayant qu'un étage et n'ayant qu'un seul escalier non encloué devront avoir toutes les chambres accessibles aux échelles des sapeurs pompiers, tandis que les hôtels de plus de 50 personnes et ayant plus d'un étage devront avoir deux escaliers. Le deuxième escalier ne sera toutefois pas exigé si le désenfumage des couloirs des chambres est accessible à la direction, ou si chaque chambre est accessible aux échelles des sapeurs pompiers.

Tous ces travaux ont un coût, qui sera parfois très lourd (plusieurs dizaines, voire de centaines de milliers d'euros, selon la configuration de l'établissement). Se pose dès lors la question de leur prise en charge en vue d'en tirer les conséquences éventuelles sur la cession des établissements dont la mise aux normes serait trop onéreuse.

## II - La charge de la mise aux normes administrative

### I - Le principe : la prise en charge par le bailleur des tra-

### vaux imposés par l'Administration

En matière de travaux imposés par l'Administration, ce qui est le cas de travaux de mise en conformité aux normes accessibilité et incendie, le principe est celui d'une prise en charge par le bailleur.

La Cour de cassation a posé depuis longtemps ce principe, sur le fondement des articles 1719 et 1720 du code civil relatifs à l'obligation de délivrance et d'entretien du bailleur de la chose à l'usage pour laquelle elle a été louée.

Cette obligation de délivrance et d'entretien n'est toutefois pas considérée par la jurisprudence comme une obligation essentielle (qui ne serait pas susceptible d'être transférée), et la Cour de cassation permet, dans des cas précis, de la reporter sur le preneur.

### 2 - L'exception : la prise en charge par le preneur en cas de disposition expresse du contrat de bail

Par exception au principe, les travaux de mise en conformité imposés par l'Administration peuvent être mis à la charge du locataire, ce dans le cas d'une clause expresse et précise du contrat de bail.

Ainsi, les clauses de transfert de charges du contrat de bail ne peuvent, si elles existent, être ambiguës ou nécessiter une interprétation. Sur le fondement de l'article 1162 du code civil, elles seraient d'ailleurs interprétées à l'avantage du preneur.

En pratique, une clause générale relative à « tous travaux » ne permettra pas nécessairement de retenir un transfert de charges concernant les travaux imposés par l'Administration, par exemple dans le cas de la mise aux normes d'une installation électrique (Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 28 mai 1997, n° 95-17-575).

Toutefois, la Cour de cassation a également jugé que, lorsqu'un bail commercial stipulait que « le preneur doit satisfaire à toutes les obligations qui pourraient être exigées par le service de salubrité et les inspecteurs du travail, pour la ventilation, l'aération et toutes autres prescriptions, de telle sorte que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit à ce sujet », une cour d'appel avait justement déduit que la volonté des parties était de laisser la charge aux preneurs de tous travaux prescrits par une quelconque autorité administrative (Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 8 décembre 2004, n° 03-18-361).

Enfin, la cour d'appel de Paris a, pour sa part, une lecture assez restrictive des clauses, transférant à la charge du preneur les travaux de mises aux normes. En effet, elle a jugé récemment que la clause des conditions généra-

les d'un bail faisant obligation au preneur « non seulement d'entretenir ou réparer à ses frais les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviales, canalisations du gaz et d'électricité mais aussi de les changer si besoin est à ses frais » n'envisageait pas expressément la prise en charge par le preneur des travaux rendus nécessaires en vue d'une mise en conformité sur prescription administrative (CA Paris, 16<sup>e</sup> Ch. A, 12 mars 2008, n° 07-01-304).

Cette approche restrictive semble désormais celle de la Cour de cassation :

C'est ainsi que la haute juridiction a décidé que relevaient de l'obligation intangible de délivrance, en dépit d'une clause de transfert de travaux, sur le fondement de l'article 1719 du code civil :

- La mise en conformité de l'installation électrique (Cass. civ., 20 janvier 2009, n° 07 - 20854) ;

- La mise en conformité de l'isolation phonique (Cass. 3<sup>e</sup>ème civ., 10 décembre 2008, n° 07-20277).

Ainsi, la clause d'un bail mettant à la charge exclusive de l'exploitant d'un hôtel les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité devra-t-elle être rédigée de manière extrêmement fine et analysée si possible par un avocat spécialisé afin de déterminer clairement qui, du propriétaire du fonds ou des murs, doit supporter les travaux de mises aux normes.

**Fabrice SCHMITT**  
Avocat aux Barreaux de Paris et de New York  
Cabinet SCHMITT & Associés, Paris

(1) Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

(2) Arrêté du 21 mars 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-19-8 et R.111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public.

(3) Arrêté du 24 juillet 2006 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (petits hôtels).

(4) Circulaire du 1<sup>er</sup> février 2007 relative à la sécurité contre l'incendie dans les petits hôtels.

MUNICH - BERLIN - LONDRES - PARIS - VIENNE

CHAISES  
TABLES  
TABOURETS DE BAR  
SYSTÈMES MODULAIRES

**GO IN**

GO IN FRANCE SAS  
Z.A. du Petit Nanterre  
191 rue du Premier Mai  
92737 Nanterre Cedex

T 0820 / 85 00 90  
F 0820 / 88 98 19  
M info @ go-in.fr  
N www.go-in.fr

Demandez notre catalogue gratuit : [www.go-in.fr](http://www.go-in.fr)