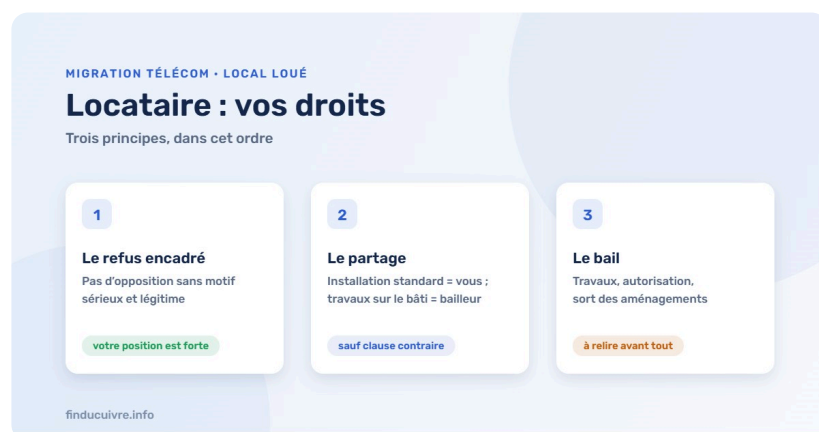




Fibre dans un local commercial loué : qui décide, qui paie ?

Commerçants, artisans, professions libérales, associations : une grande partie des activités s'exerce dans des locaux loués. Quand la fin du cuivre impose de basculer vers la fibre, une question surgit aussitôt — **ai-je le droit de faire installer, et qui paie ?** La réponse tient en trois principes simples, à condition de les appliquer dans le bon ordre et par écrit.

Principe 1 : le bailleur ne peut pas s'opposer sans motif

Un occupant qui demande le raccordement à la fibre ne peut se voir opposer un refus sans **motif sérieux et légitime**. Ce principe, souvent évoqué pour les logements, protège plus largement l'accès aux communications électroniques. En pratique, un bailleur qui refuserait par simple réticence se trouverait en position difficile — d'autant que la fermeture du cuivre rend le raccordement *nécessaire* à l'exercice de l'activité, et non plus optionnel. Le cadre général de cette obligation est rappelé dans [la fibre est-elle obligatoire](#).

Principe 2 : l'installation standard suit l'abonnement, les travaux lourds suivent le bâti

C'est la ligne de partage pratique. Le **raccordement standard** — passage du câble, pose de la prise, mise en service — est réalisé dans le cadre de votre abonnement : c'est vous, locataire, qui souscrivez et qui en assumez les éventuels frais de mise en service. Les **travaux touchant au bâti** — percements structurants, reprise de gaines, création d'un fourreau, intervention en façade — relèvent en principe du propriétaire, comme tout ce qui affecte durablement l'immeuble. C'est la même logique que celle décrite dans [qui paie le raccordement fibre](#), et que celle des blocages traités dans [fourreau bouché, poteau, élagage](#).

Principe 3 : le bail peut tout changer

Voilà pourquoi il faut **relire son bail avant d'engager quoi que ce soit**. Les baux

commerciaux et professionnels comportent fréquemment des clauses qui redistribuent les charges : répartition des travaux, obligation d'autorisation préalable pour toute modification, sort des installations en fin de bail. Trois clauses à repérer : celle qui liste les **travaux à la charge du preneur**, celle qui impose une **autorisation écrite** du bailleur pour les modifications, et celle relative au **sort des aménagements** à la sortie (restitution en l'état ou acquisition par le bailleur).

La marche à suivre, en quatre gestes

- **Vérifiez l'éligibilité** du local ([test d'éligibilité](#)) et votre échéance communale ([calendrier](#)) — cela détermine l'urgence et la nature de la demande.
- **Informez le bailleur par écrit**, même si le bail ne l'impose pas : décrivez l'intervention prévue, joignez la date de fermeture du cuivre. Une information écrite protège les deux parties et débloque souvent la discussion.
- **Distinguez explicitement**, dans votre courrier, ce qui relève de votre abonnement (installation standard) et ce qui nécessiterait des travaux sur le bâti — et demandez son accord pour ces derniers.
- **Conservez tout** : devis, comptes rendus d'intervention, échanges. En cas de désaccord ultérieur, c'est ce dossier qui tranche.

Le cas des centres commerciaux et immeubles de bureaux

Si votre local est dans un ensemble immobilier, une couche s'ajoute : le raccordement dépend souvent d'une infrastructure commune gérée par le propriétaire de l'ensemble ou son gestionnaire, avec parfois un opérateur imposé ou une convention collective. Adressez-vous en premier lieu au **gestionnaire de l'ensemble** plutôt qu'à l'opérateur, et vérifiez ce que prévoit le règlement. La logique est proche de celle décrite pour [les copropriétés](#).

En synthèse

- Le bailleur ne peut refuser **sans motif sérieux et légitime** — la fermeture du cuivre renforce votre position.
- Installation standard = votre abonnement ; **travaux sur le bâti** = côté propriétaire, sauf clause contraire.
- **Relisez le bail** : travaux, autorisation préalable, sort des aménagements en fin de bail.
- Informez par écrit, distinguez les deux natures de travaux, conservez tout.

Cet article donne des repères généraux à visée d'information et ne constitue pas un conseil juridique. Les stipulations de votre bail priment : en cas d'enjeu significatif, faites-le analyser par un professionnel du droit.

Pour aller plus loin

- [Qui paie le raccordement fibre ?](#)
- [Fourreau bouché, poteau manquant, élagage : les blocages](#)
- [TPE et commerces : migrer sans DSI avant la fin du cuivre](#)
- [La fibre est-elle obligatoire ?](#)

Un bailleur à convaincre, une échéance à tenir ?

AILERYS Conseil qualifie techniquement le besoin et vous aide à formuler une demande claire — ce qui suffit le plus souvent à débloquer.

[Échanger avec un expert : https://finducuivre.info/contact/](https://finducuivre.info/contact/)

À lire aussi dans ce dossier

- [Immeuble sans fibre : obligations, démarches et délais](#)
- [Copropriétés et syndics : le guide de la migration](#)
- [Prix d'une ligne fixe professionnelle en 2026](#)
- [Négocier son contrat télécom : les points de vigilance](#)

Article révisé le 17 octobre 2026 par FinduCuivre.info

<https://finducuivre.info/fibre-local-commercial-loue-qui-decide-qui-paie/>