



Bail commercial et clause nulle

Par margotdlcr

Bonjour,

Je suis sur le point de racheter un fond de commerce et donc un droit au bail. En travaillant un peu par anticipation dans le local je me suis rendue compte de certains points noirs qui sont selon moi à la charge du bailleur. Cependant en lisant les clauses le bailleur se dédouane de toute responsabilité sur quelconque travaux hors article 606 du code civile ainsi que les dédommagements associés au travaux de plus de 21 jours nous empêchant d'exercer notre activité. Certaines de ces clauses me semblent, au regards de tout ce que j'ai pu lire, abusives et nulles. pouvez vous m'aider ?

Je vous joins les points du bail concernés.

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=22/50/2r8z.png]https://zupimages.net/viewer.php?id=22/50/2r8z.png[/url]
[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=22/50/bj92.png]https://zupimages.net/viewer.php?id=22/50/bj92.png[/url]
[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=22/50/kt22.png]https://zupimages.net/viewer.php?id=22/50/kt22.png[/url]

Pour être plus précise mes problèmes concernent l'absence de chauffage (dans un lieu destiné à recevoir du public, un restaurant) et le fait que la devanture soit une passoire thermique, (jours énorme sous les portes, simple vitrage, trous au niveau des montants des fenêtr, perte de 10° entre le fond du local (53m2) et devant les vitrines)

Merci par avance de votre aide

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui ne peut être imputé au preneur est énuméré à l'article R145-35 du code de commerce : ce sont seulement les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil. Ce bail ne contient pas de clauses abusives.

L'article 1724 du code civil est supplétif. Il est autorisé d'y déroger dans les baux commerciaux, dans certaines limites tout de même : que les travaux ne soient pas exécutés dans des conditions anormales, que leur durée ne soit pas excessive eu égard à leur importance et qu'ils n'aient pas été rendus nécessaires par la faute du bailleur. De plus, il ne faut pas que la durée des travaux soit telle que le bail en devienne sans objet. Evidemment la valeur du fonds de commerce s'évalue compte tenu des obligations du preneur et de l'état du local. Ultérieurement, cela pourra influencer lors des révisions triennales du loyer.

Le bailleur n'est pas tenu d'installer un chauffage ni de remédier aux entrées d'air. Ce ne sont pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil.

Par margotdlcr

Merci de votre réponse, mais qu'en est il de l'obligation du bailleur de fournir un local en bon état de réparation (isolation) avec des infrastructures en bon état de fonctionnement (chauffage), cette obligation ne s'applique pas ?

Par Nihilscio

obligation du bailleur de fournir un local en bon état de réparation

C'est l'article 1720 du code civil : Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Cette disposition est, comme celle de l'article 1724, supplétive. Il n'est pas interdit de « louer en l'état » et c'est ce qui figure dans le bail : « Le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour toute cause quelconque intéressant l'état des lieux au jour de sa prise de possession, y compris pour la vétusté et l'usure. ».

De toute façon, cela vaut pour la prise de possession, non pour l'entretien ultérieur qui est, aux termes du bail, intégralement à la charge du locataire.

isolation et chauffage : il n'y a aucune disposition d'ordre public obligeant le bailleur à fournir un local bien isolé et bien chauffé. Les règles qui s'appliquent aux logements ne s'appliquent pas aux locaux commerciaux.

Vous vous apprêtez à reprendre un fonds de commerce dont les caractéristiques sont ce qu'elles sont avec un bail en cours tel qu'il est. Le mauvais état du local est un élément à faire valoir lors de la négociation du prix de cession mais il ne faut pas compter sur une rénovation aux frais de bailleur.