



Bails commercial obligation

Par Bbt69

Bonjour,

Je souhaiterais obtenir quelques informations concernant les obligations du bailleur dans le cadre d'un bail commercial.

Je suis en train d'acheter une boulangerie qui comprend un logement à l'étage. Les murs du laboratoire de pâtisserie ainsi que ceux de l'appartement appartiennent à la mairie.

Du côté du laboratoire, rien à signaler : tout est en bon état. En revanche, le logement est littéralement inhabitable : installation électrique non conforme, plomberie pas fini , isolation presque inexistante, etc.

Après un entretien et une visite avec le maire de la commune, celui-ci nous affirme que, dans un bail commercial, presque tout est à la charge du locataire, notamment l'électricité, le compteur, le disjoncteur?

Nous avons fait venir un architecte pour constater l'état de la bâtisse et nous conseiller. Pour lui, tout ce qui concerne les travaux de mise aux normes et de sécurité incombe au propriétaire, c'est-à-dire la mairie.

Quels sont les recours possibles et quelles sont les obligations de la mairie dans ce cas ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Précisez : vous achetez le bien ou vous achetez le fonds de commerce ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Tout dépend des termes du bail.

Il est laissé une très grande liberté de rédaction aux parties. Seules sont obligatoirement à la charge du bailleur les grosses réparations énumérées à l'article 606 du code civil : article R 145-35 du code de commerce. Il faut lire le bail. Il est possible que les travaux nécessaires pour rendre le logement habitable soient entièrement à la charge du locataire.

Par ViewAvocats

Tout n'est pas à la charge du preneur dans un bail commercial... C'est même plutôt l'inverse en l'absence de stipulations expresses. Il est nécessaire pour le bailleur d'établir un inventaire des charges détaillé dans une clause dédiée. Seules les charges expressément mentionnées comme étant à la charge du preneur lui sont facturables, hormis les travaux au titre de l'article 606 du Code civil.

Ce sont des points de négociations qu'il est impératif de discuter.

Quant à l'avis de l'architecte, il n'est ni juriste ni avocat, ni notaire... Partez donc du principe qu'il n'y connaît rien ;)

Par ailleurs si vous êtes amené à effectuer des travaux, vérifiez bien les clauses d'accession ne fin de bail etc...

Ce ne sont bien évidemment pas les seuls éléments à vérifier.

Les "recours possibles" n'en sont pas. Il est impératif de bien négocier votre bail avant de le signer ! c'est un contrat engageant (9 ans en général) qui peut littéralement remettre en cause votre rentabilité s'il est mal négocié.