



Local commercial payé mais inexploitable ? propriétaire refuse no

Par Akimbo

Bonjour,

Je souhaiterais avoir des avis concernant une situation assez particulière avec le propriétaire d'un local commercial que nous venons de prendre pour notre entreprise de detailing automobile.

Contexte :

Il s'agit d'un local d'environ 400 m², appartenant à une SCI.

Dès le départ, le propriétaire était parfaitement informé de notre activité de detailing automobile et donc du fait que nous devons pouvoir faire entrer et sortir des véhicules du bâtiment pour exercer notre activité.

Avant la remise des clés, nous avons échangé avec lui concernant le local et notamment son adaptation à notre activité. Concernant l'accès véhicules, il nous avait indiqué oralement qu'il était arrangeant et que nous allions « trouver une solution ».

Nous avons ensuite versé les sommes qu'il nous demandait :

3 480 ? correspondant à deux mois de dépôt de garantie ;
2 088 ? correspondant au premier mois de loyer.

Les paiements ont été effectués par virements et nous avons des SMS du propriétaire confirmant qu'il a bien reçu les deux virements.

Il nous a ensuite remis le local à disposition.

Cependant, à ce jour, le bail commercial définitif n'est toujours pas signé, notamment parce que le notaire chargé du dossier est actuellement en vacances.

Il n'y a également eu aucun état des lieux contradictoire écrit et signé lors de notre prise de possession. Nous avons fait rapidement le tour du bâtiment avec le propriétaire, mais aucun document d'état des lieux n'a été établi entre nous, aucune photographie contradictoire n'a été prise et rien n'a été signé.

Le problème principal concerne l'accès des véhicules.

Le bâtiment possède une grande ouverture, mais celle-ci donne sur un ancien quai de chargement beaucoup trop haut. En l'état actuel, nous ne pouvons donc pas faire entrer normalement les véhicules dans le bâtiment.

Pour une entreprise de detailing automobile, cela nous empêche évidemment d'exercer normalement notre activité.

Après notre entrée dans les lieux, le propriétaire nous a parlé d'une solution consistant à installer/créer une porte adaptée, pour un montant qui serait d'environ 5 000 à 6 000 ? et qui serait à notre charge.

Or, nous contestons avoir accepté avant la location de devoir financer plusieurs milliers d'euros de travaux pour créer un accès véhicules dans le bâtiment. Ce point n'a fait l'objet d'aucun accord écrit de notre part.

Nous avons compris, lors de nos discussions avant la remise des clés, que nous allions trouver ensemble une solution concernant cet accès.

De notre côté, plutôt que de rester sans rien faire, nous avons cherché une solution beaucoup moins coûteuse.

Nous avons fait venir un professionnel qui nous a proposé une modification de l'ouverture existante permettant de

résoudre le problème pour environ 600 ?.

Afin de débloquer rapidement la situation et de pouvoir commencer notre activité, nous avons même proposé au propriétaire de prendre intégralement ces travaux à notre charge, bien que l'aménagement reste ensuite sur son bâtiment.

Nous avons un SMS dans lequel nous indiquons clairement au propriétaire que nous avons reçu le devis, que le professionnel est disponible rapidement et que nous prenons tous les frais à notre charge, en lui demandant simplement son autorisation pour intervenir.

Le propriétaire n'a pas répondu par écrit à ce message.

Environ deux heures plus tard, il nous a appelés et nous a expliqué oralement qu'il refusait que ce professionnel réalise les travaux car il ne lui faisait pas confiance et qu'il préférerait que les travaux soient réalisés par son artisan habituel.

Or, son artisan habituel est actuellement en vacances.

Nous nous retrouvons donc avec un local dont le loyer a commencé à courir, dans lequel nous ne pouvons pas exercer normalement notre activité, alors que nous avons trouvé un professionnel disponible rapidement et que nous proposons même de financer nous-mêmes une solution à environ 600 ?.

Le propriétaire nous a également indiqué oralement que nous voulions aller « trop vite » concernant les travaux.

De notre côté, notre urgence vient simplement du fait que nous avons commencé à payer le local et que chaque semaine sans accès véhicules est une semaine pendant laquelle nous ne pouvons pas commencer normalement notre activité.

Le propriétaire nous a également proposé temporairement un autre local lui appartenant, en attendant de trouver une solution pour la porte.

Nous sommes allés le visiter comme convenu. Malheureusement, après l'avoir examiné avec mon associé, celui-ci ne permet pas non plus d'exercer correctement notre activité de detailing, notamment en raison de la poussière importante et du manque d'espace disponible.

Nous souhaitons préciser un point important : nous ne cherchons pas à quitter le local principal.

Le local nous intéresse toujours et nous souhaitons y installer durablement notre activité. Nous avons d'ailleurs déjà commencé à engager des frais liés à notre installation.

Nous voulons simplement disposer d'un accès permettant de rentrer les véhicules et commencer réellement notre activité.

Nous allons confirmer par écrit au propriétaire que le deuxième local proposé n'est pas adapté, que nous souhaitons toujours rester dans le local initial, que nous sommes disponibles immédiatement pour trouver une solution et que nous attendons de sa part une décision concernant l'accès véhicules pendant que le loyer continue de courir.

Mes questions sont donc les suivantes :

1. Le propriétaire peut-il nous faire supporter intégralement les 2 088 ? de loyer mensuel pendant une période où le local ne permet pas concrètement l'exercice normal de l'activité pour laquelle il savait qu'il était loué ?
2. Le fait qu'il refuse le professionnel que nous avons trouvé, alors que celui-ci était disponible rapidement et que nous proposons de payer nous-mêmes les travaux d'environ 600 ?, puis qu'il nous demande d'attendre son propre artisan actuellement indisponible, peut-il avoir une incidence concernant la responsabilité de cette période d'inexploitation ?
3. Le propriétaire peut-il nous imposer de financer une solution à environ 5 000?6 000 ? avec son artisan, alors que nous n'avons jamais accepté par écrit une telle dépense et que nous avons proposé à nos frais une autre solution professionnelle beaucoup moins coûteuse ?
4. Si un mois complet s'écoule sans que nous puissions exploiter normalement le local, pouvons-nous demander lors de la signature du bail le remboursement du premier mois, une réduction, un avoir ou une franchise de loyer correspondant à cette période ?
5. Quelle est la situation juridique du fait que le propriétaire ait encaissé 5 568 ? au total, nous ait remis le local à disposition, alors que le bail commercial définitif n'est toujours pas signé ?

6. Quelles sont les conséquences de l'absence d'un véritable état des lieux contradictoire écrit lors de notre prise de possession ?

7. Si le propriétaire affirme devant le notaire qu'il avait été convenu oralement avant notre entrée que nous devions financer nous-mêmes une porte à plusieurs milliers d'euros, alors que nous contestons formellement avoir accepté cela et qu'aucun écrit ne le prévoit, comment ce type de désaccord est-il apprécié ?

8. Enfin, devons-nous continuer à payer normalement les loyers pendant que cette situation n'est pas réglée, ou existe-t-il une démarche particulière à effectuer pour contester le loyer sans nous mettre nous-mêmes en tort ?

Nous disposons notamment :

des preuves des virements ;
des SMS du propriétaire confirmant leur réception ;
des échanges SMS concernant la porte ;
du message dans lequel nous proposons de prendre les travaux à notre charge ;
du devis du professionnel ;
de photographies montrant le quai et l'impossibilité d'accès normale des véhicules ;
et le professionnel que nous avons fait venir peut, si nécessaire, témoigner des faits et échanges auxquels il a personnellement assisté.

Nous essayons vraiment de trouver une solution amiable et souhaitons rester dans le local, mais nous ne voulons pas non plus payer plusieurs semaines ou plusieurs mois un local que nous ne pouvons pas utiliser normalement alors que nous proposons des solutions pour débloquer la situation.

Merci d'avance aux personnes connaissant les baux commerciaux qui pourront nous éclairer.