



Réduction de loyer s'agissant d'un fond de commerce

Par Visiteur

2. Je suis propriétaire (gérance d'un EURL) d'un fond de commerce (une maison complète d'une surface de 327,7 m²) avec un bail commercial d'une durée du 15/02/2008 jusqu'au 14/02/2017.

Entre le 02/11/2010 et le 09/12/2010, le propriétaire des murs a fait faire des travaux (réfection des toitures). Durant les travaux et jusqu'aujourd'hui l'appartement en deuxième étage d'une surface de 67 m² n'est plus habitable, constaté et attesté par un huissier de justice.

Le propriétaire n'a pas réagit jusqu'aujourd'hui.

Ma deuxième question : Est-il possible, de diminuer le loyer pour l'immeuble de ces 67 m² (exemple : 1000 ? de loyer : 327,7 m² de surface complète x 67 m² de surface de l'appartement = 204,46 ? de réduction par mois) à partir du 02/11/2010 jusqu'à les dégâts sont réparés ?

Merci bien de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Entre le 02/11/2010 et le 09/12/2010, le propriétaire des murs a fait faire des travaux (réfection des toitures). Durant les travaux et jusqu'aujourd'hui l'appartement en deuxième étage d'une surface de 67 m² n'est plus habitable, constaté et attesté par un huissier de justice.

Le propriétaire n'a pas réagit jusqu'aujourd'hui.

Ma deuxième question : Est-il possible, de diminuer le loyer pour l'immeuble de ces 67 m² (exemple : 1000 ? de loyer : 327,7 m² de surface complète x 67 m² de surface de l'appartement = 204,46 ? de réduction par mois) à partir du 02/11/2010 jusqu'à les dégâts sont réparés ?

Votre bail commercial contient-elle une clause dérogatoire qui stipule que le locataire s'oblige à souffrir et laisser faire les différentes réparations, améliorations ou transformations, quelle que soit leur durée, sans indemnité ni diminution de loyer?

Si non, ces travaux étaient-ils urgents?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

oui, le bail contient une clause, mais pour rénover les toitures et la façade, les ouvriers n'ont pas eu le droit de s'installer dans l'appartement. L'état d'appartement est comme suite :

Tout l'étage est plein de saletés, de poussière et des ordures.

Les ouvriers ont fait du salon un atelier sans demander et sans autorisation de ma part. Aussi ils ont mangé et bu au salon sans demander et sans autorisation de ma part.

Les ouvriers ont utilisés la salle de bains et la toilette sans demander et sans autorisation de ma part.
Le parquet du salon est complètement cassé, plein des racloirs. Les ouvriers ont stockes les tuiles etc. direct au parquet sans une bâche etc. au-dessous. En plus, le parquet est plein du sable et du ciment.
La fenêtre gauche et cassée, on ne peut plus la fermer. Les ouvriers ont cassée la fenêtre pour rentrer dans l'appartement sans demander.
Le crépi du plafond est tombé en partie.
La porte du grenier est cassée, on ne peut plus la fermer.
Le bureau du salon a été utilisé comme une table de travail et il est cassé.
Les chaises sont pleines de boue et de poussière, on ne peut plus les utiliser.

Les travaux ne sont pas été urgents.

Merci bien de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Tout l'étage est plein de saletés, de poussière et des ordures.
Les ouvriers ont fait du salon un atelier sans demander et sans autorisation de ma part. Aussi ils ont mangé et bu au salon sans demander et sans autorisation de ma part.
Les ouvriers ont utilisés la salle de bains et la toilette sans demander et sans autorisation de ma part.
Le parquet du salon est complètement cassé, plein des racloirs. Les ouvriers ont stockes les tuiles etc. direct au parquet sans une bâche etc. au-dessous. En plus, le parquet est plein du sable et du ciment.
La fenêtre gauche et cassée, on ne peut plus la fermer. Les ouvriers ont cassée la fenêtre pour rentrer dans l'appartement sans demander.
Le crépi du plafond est tombé en partie.
La porte du grenier est cassée, on ne peut plus la fermer.
Le bureau du salon a été utilisé comme une table de travail et il est cassé.
Les chaises sont pleines de boue et de poussière, on ne peut plus les utiliser.

IL convient de bien distinguer les dommages et intérêts liés à l'amointrissement de jouissance durant les travaux, ce que vous revendiquiez dans votre premier message. Dans ce cas, au regard de la clause de style, vous ne pouvez pas demander d'indemnité pour le simple fait de ces travaux.

Maintenant, si ces travaux ont dégradé le fonds, il convient de faire venir le bailleur afin de constater que ces dégâts ne sont pas de votre fait, et qu'ils ne doivent dès lors pas relever de votre responsabilité locative.

Ensuite, le bailleur devrait vous indemniser pour les dommages qui vous concernent (nettoyage, ainsi que les travaux qui ont été rendus nécessaires) au titre de son obligation d'entretien prévu par l'article 1719 du Code civil.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Pour moi, c'est clair, que le bailleur va me indemniser pour les dommages etc., mais ca, ce a m'assurance, de faire ca et l'assurance a déjà relancé ca mais il ne réponde absolument pas et l'assurance veut faire une procédure judiciaire à son encontre.

Mais pour l'appartement, je paye le loyer, quoique il n'est plus habitable depuis le 02/11/2010. J'ai eu mon bureau et mon lit dans l'appartement et maintenant j'ai plus rien (perte d'usage)et je m'en vais toutes le jours 30 km (aller/retour) à ma domicile pour dormir etc. Et c'est pour ca, je veux diminuer le loyer.

Merci bien de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mais pour l'appartement, je paye le loyer, quoique il n'est plus habitable depuis le 02/11/2010. J'ai eu mon bureau et mon lit dans l'appartement et maintenant j'ai plus rien (perte d'usage)et je m'en vais toutes le jours 30 km (aller/retour) à ma domicile pour dormir etc. Et c'est pour ca, je veux diminuer le loyer.

Si l'appartement n'est absolument plus habitable, ce que je ne percevais pas directement depuis votre premier message, au delà d'une réduction de loyer, il conviendrait de demander l'absence de loyer tout simplement. Il n'y a pas lieu de payer le moindre loyer si l'appartement n'est pas habitable.

Très cordialement.