



Remise en etat des lieux mais changement de destination

Par Arcana

Bonjour,

Désireuse d'acquérir des murs commerciaux situés en RDC, je suis confrontée au problème suivant.

Le RDC (appartenant en pleine propriété au vendeur) est relié par un escalier intérieur à un local aménagé en bureaux situé au 1er étage et loué par un bail commercial à un propre propriétaire.

Pour acquérir le RDC que je souhaite exploiter commercialement, il faut impérativement reprendre le bail concernant le local du 1er étage car le vendeur ne souhaite absolument pas gérer d'éventuels travaux dont le suppression de la trémie et de l'escalier intérieur.

le bail commercial signé en 2004 et ayant fait l'objet d'un renouvellement de 2013 à 2022 est maintenant en tacite prolongation.

La désignation des lieux du bail initial stipule qu'il s'agit d'"un appartement destiné à être transformé à usage de bureaux" et que le preneur "fera son affaire personnelle des autorisations administratives concernant le changement de destination".

Il est également précisé que le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur pour ces travaux qui "deviendront la propriété du bailleur {...} sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger que les locaux soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance".

L'avenant de 2004 valant renouvellement du bail commercial indique que "La désignation actuelle du bien loué est {...} un bureau, salle d'archives, local technique, tisanerie ..." et en modifie la durée, le montant du loyer et les conditions de cession ou de sous-location.

Dans un paragraphe intitulé "Maintien des autres clauses du contrat de bail du xx 2004", il précise que "Les parties conviennent que les charges et conditions du bail renouvelé resteront les mêmes que celles du bail d'origine {...} à l'exception des dispositions concernant le loyer et la révision du loyer qui seront désormais celles stipulées au présent acte".

Dois-en déduire que si je venais à résilier ce bail (dans les conditions légales de forme et délais), je pourrais me contenter de supprimer la trémie et l'escalier intérieur en refaisant le sol à l'emplacement de l'ancienne trémie (ce qui me semble logique par rapport à la désignation des lieux figurant dans l'avenant) ou que je devrais remettre les lieux dans leur état initial cad appartement d'habitation et si oui, à quel niveau de prestations puisque le bail initial date de près de 20 ans ?

Un très grand merci, par avance, pour vos retours.

Bien cordialement.