



Rupture bail 3/6/9 : "payez on verra plus tard"!!!

Par Visiteur

Mon entreprise (Agence Communication Santé) loue depuis 7 ans des locaux (125m2) pour son activité au RDC dans une cour d'immeuble.

Des travaux de grande ampleur ont débuté début septembre avec marteau piqueur du matin au soir, des échafaudages qui m'interdisent l'accès à un bureau et à ma salle de réunion et réception de clients, des gravats qui nous tombent sur la tête dès que nous sortons, les volets obligatoirement fermés, etc...

Je viens de faire constater toutes ces nuisances par un huissier.

Le propriétaire ne m'a pas prévenu du début de ces travaux ni de leur ampleur.

Ne pouvant plus exercer mon activité, je souhaite déménager au plus vite, les travaux devant durer 6 mois.

Le propriétaire m'a enfin appelé ce jour car je n'ai pas réglé le loyer pour septembre/octobre/novembre.

Je lui ai fait part de ma volonté de partir dans les 2/3 semaines du fait de ces nuisances (insupportables, dixit l'huissier...) et de son comportement incorrect.

Sa réponse: "Payez et on verra plus tard!"...

Je souhaite donc savoir si je peux partir très vite et si je suis obligé de lui payer tout le trimestre à venir.

Merci...

Par Visiteur

Cher monsieur,

Aux termes de l'article 1724 du code civil, le locataire est tenu de supporter les désagréments causés par les réparations urgentes effectuées en cours de bail par le bailleur, mais à condition qu'elles ne durent pas plus de quarante jours. Au-delà, le prix du bail est diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué rendu difficilement utilisable.

Ainsi, en cas de travaux non urgents ou urgents, mais à la condition que dans ce cas, ils excèdent 40 jours, vous pouvez obtenir une diminution du loyer à proportion de la gêne occasionnée.

Toutefois la plupart des baux, et c'est le cas des baux types, prévoient 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 ce type de clause est également licite, elle est d'interprétation stricte et connaît les limites classiques que sont la bonne foi du bailleur, l'abus de droit ainsi que le respect de l'obligation essentielle du bailleur.

Une telle clause ne saurait faire disparaître la prestation du bailleur. Ce sera le cas lors d'impossibilité totale pour le preneur d'utiliser les locaux loués (Cass. 3e civ. 30 nov. 1994, Loyers et copr. 1995, no 162, note P.-H. Brault et C. Mutelet).

En synthèse, si une clause prévoit que vous devez subir tous les travaux sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, alors cette clause est abusive dès lors que les travaux vous empêchent de bénéficier de votre fond ce qui semble être bien le cas ici.

Cela peut vous permettre d'obtenir une réduction rétroactive du loyer à compter du début des travaux mais pour pouvoir obtenir une résiliation du bail, cela risque d'être très délicat dans la mesure où il faudrait démontrer que ces travaux sont fautifs et entraînent une inexécution de l'obligation de délivrance du bailleur.

Le mieux à faire semble de négocier une réduction voir une suppression des loyers pour les mois en cause, ou encore d'abandonner ces loyers au bailleur en contrepartie d'une résiliation du bail de sa part.

Très cordialement.

En conséquence,

Par Visiteur

Merci de cette réponse...
Et qu'en est-il du bail si je cesse mon activité?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Et qu'en est-il du bail si je cesse mon activité?

Il continue malheureusement jusqu'au terme de la révision triennale.

J'ai demandé un petit coup de mains à un confrère pour connaître les pourcentages réels de résiliation du bail dans un cas comme celui-ci. Je suis assez pessimiste mais il connaît d'avantage ce type de litige.

Je vous préviens dès que j'ai des nouvelles.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci...
J'attends de vos nouvelles.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je viens de recueillir l'avis de mon collègue qui est malheureusement aussi pessimiste que moi sur les possibilités d'obtenir une résiliation judiciaire.

Une telle résiliation est possible mais il n'est absolument pas certain que vous l'obteniez, contrairement à la diminution du loyer qui devrait poser beaucoup moins de problème.

En vous remerciant,

Très cordialement.