



Local commercial - dépenses d'entretien

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons un bail commercial classique 3-6-9 pour notre local. Il est desservi par une voie privée, avec un petit espace de parking devant. Le revêtement est très délabré devant la façade du local et j'ai demandé au propriétaire de faire refaire la chape. Il refuse en arguant que c'est à nous de le faire, car c'est notre "devant de porte", notre entrée. La surface à rechaper s'étale en fait bien au delà de notre porte, sur une surface d'environ 10 m². Je précise que notre bail ne parle pas de la partie devant notre entrée, il désigne la voie privée et le parking comme les parties communes (sous la responsabilité du proprio). Enfin, l'"entrée", ou "devant de porte" n'est pas du tout matérialisée par rapport au reste du parking. Par ailleurs, le montant des travaux envisagés est de 500 euros.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous avons un bail commercial classique 3-6-9 pour notre local. Il est desservi par une voie privée, avec un petit espace de parking devant. Le revêtement est très délabré devant la façade du local et j'ai demandé au propriétaire de faire refaire la chape. Il refuse en arguant que c'est à nous de le faire, car c'est notre "devant de porte", notre entrée. La surface à rechaper s'étale en fait bien au delà de notre porte, sur une surface d'environ 10 m². Je précise que notre bail ne parle pas de la partie devant notre entrée, il désigne la voie privée et le parking comme les parties communes (sous la responsabilité du proprio). Enfin, l'"entrée", ou "devant de porte" n'est pas du tout matérialisée par rapport au reste du parking. Par ailleurs, le montant des travaux envisagés est de 500 euros.

Dans quel état était cette voie lors de la prise en possession de votre bail?

Si j'ai bien compris, vous n'êtes pas locataire de cette "entrée" simplement des locaux et de la place de parking?

Très cordialement.

Par Visiteur

Nous sommes locataires du local. Il n'est pas fait mention dans le bail de l'espace devant le local (que le proprio appelle entrée, mais qui s'étend bien au delà du simple devant de porte), qui est goudronné, et du chemin d'accès, sauf pour dire qu'ils sont partie commune (il y a plusieurs locaux appartenant au même proprio). La partie la plus détériorée se situe à environ un mètre de la façade du local, sur une longueur d'environ 6 mètres, et seulement partiellement devant la porte d'entrée. Le revêtement de tout l'espace devant le local et qui sert de parking et d'accès au local (dimensions environ 7mx10m) était déjà très abîmé quand nous avons pris le local il y a 3 ans, mais il a continué à se détériorer.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous sommes locataires du local. Il n'est pas fait mention dans le bail de l'espace devant le local (que le proprio appelle entrée, mais qui s'étend bien au delà du simple devant de porte), qui est goudronné, et du chemin d'accès, sauf pour dire qu'ils sont partie commune (il y a plusieurs locaux appartenant au même proprio). La partie la plus détériorée se situe à environ un mètre de la façade du local, sur une longueur d'environ 6 mètres, et seulement partiellement devant la porte d'entrée. Le revêtement de tout l'espace devant le local et qui sert de parking et d'accès au local (dimensions environ 7mx10m) était déjà très abîmé quand nous avons pris le local il y a 3 ans, mais il a continué à se détériorer.

Dans le mesure où cette espace ne figure pas sur votre bail locatif, vous n'en n'êtes pas le locataire. Il s'en suit que vous ne devez pas avoir d'obligations locatives à ce niveau.

Le problème est que si vous n'en n'êtes pas locataire, vous ne disposez pas non plus de droit à une quelconque remise en état. Comme pour vous, les obligations du bailleurs se limitent à la surface faisant l'objet d'un bail.

En conséquence, à bien considérer les choses, si vous êtes considéré comme locataire, s'agissant de menues réparations, alors vous en être responsable. Si vous n'êtes pas locataire de cette espace, vous n'avez pas droit à la réhabilitation de la surface.

L'idéal serait donc de trouver un accord amiable qui serait susceptible de satisfaire tout le monde, avec un partage des frais à parts équitables.

Très cordialement.

Par Visiteur

Mais si ces parties devant le local sont mentionnées dans le bail comme "parties communes", ne sont elles pas de la responsabilité du propriétaire? Et le proprio peut-il vraiment scinder l'espace devant le local en parking d'une part, et devant de porte d'autre part, et dire que le devant de porte n'est pas de sa responsabilité (alors qu'il la reconnaît pour le reste).

Par Visiteur

Cher monsieur,

mais si ces parties devant le local sont mentionnées dans le bail comme "parties communes", ne sont elles pas de la responsabilité du propriétaire? Et le proprio peut-il vraiment scinder l'espace devant le local en parking d'une part, et devant de porte d'autre part, et dire que le devant de porte n'est pas de sa responsabilité (alors qu'il la reconnaît pour le reste).

Si, mais c'est plus subtil que cela.

Dire que le devant de la porte est une partie commune a pour conséquence qu'elle est étrangère au bail d'habitation puisque la notion de partie commune est une notion propre au droit de la copropriété.

Ainsi par exemple, lorsque vous louez un appartement: Les couloirs, ascenseurs etc. sont des parties communes pour lesquelles, la copropriété ou le seul propriétaire sont bien responsables.

Dans votre cas, c'est donc bien le propriétaire qui est responsable.

Mais le problème se situe d'avantage au niveau du contenu de cette responsabilité. S'agissant d'une partie étrangère à votre bail commercial stricto sensu, le bailleur n'a pas d'obligation d'entretien. La notion de partie commune n'oblige pas non plus à un quelconque entretien. De la même manière que pour un ascenseur que la copropriété refuserait de faire réparer, votre bailleur peut refuser de réhabiliter l'entrée.

C'est donc bien ce point qui pose problème ici.

Très cordialement.