



Frais de réparation d'un local commercial

Par mamido

bonjour,
je loue un local commercial. Des travaux de changement de moteur du volet roulant extérieur sont à prévoir. A qui incombe les frais de réparation de ce volet et aussi de la porte d'entrée vitrée coulissante dont il faut changer les joints d'étanchéité ?
Merci pour vos conseils

Par yapasdequoi

Bonjour,
Sauf si le bail dit autre chose, ces réparations sont à la charge du locataire.
(NB: "je loue" ne suffit pas à exprimer si vous êtes le bailleur ou le locataire)

Par mamido

bonjour et merci pour votre réponse rapide ! je suis le locataire avec un bail commercial

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut se référer au bail qui doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire : article 145-40-2 du code de commerce.

Dans le silence du bail s'applique l'article 1720 du code civil : le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ce qui n'est guère précis. Les menues réparations sont locatives. Il faut suivre les usages. Un changement de moteur du volet roulant n'est pas une menue réparation. Les changements de joint d'étanchéité de la porte en sont une à mon avis.

Par Nihilscio

Pour un moteur électrique, il suffit très souvent de changer les balais en graphite et on est reparti pour vingt ans. Un bricoleur sait faire. Les fournisseurs ne manquent pas. On peut en trouver sur internet grâce à un moteur de recherche.