



## Bail commercial - charges bailleur/locataire

-----  
Par Fanny75

Bonjour,

Le bailleur me demande de régler des charges intitulées : Charges pour travaux et opérations exceptionnelles. Etude architecte avant travaux couverture/ravalement.

Le bail commercial stipule que le preneur prend a sa charge l'intégralité des charges, à l'exception de celles ne pouvant être imputées en vertu de l'article R145-35 du code du commerce (art 6 du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 Loi Pinel.

Et reprend la liste des dépenses qui peuvent être mises à la charge du preneur dont :

- Etudes et prestations diverses (architecte, bureau d'études...).

Ces frais d'architecte, d'étude préalable au renouvellement de la toiture sont-ils à la charge du preneur au motif que les études et prestations diverses sont à la charge du preneur selon le bail.

Ou bien sont-ils à la charge du bailleur car l'article R. 145-35 dispose notamment que :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

Ces frais d'étude préalable sont-ils des honoraires liés à la réalisation de ces travaux?

Par avance, je vous remercie de votre réponse.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui est exclu par l'article R145-35 du code de commerce correspond aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil : les réparations des gros murs et des voûtes ainsi que le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Les frais de ravalement seront à votre charge. Pour la couverture, s'il s'agit d'une réfection complète, le bailleur ne peut vous l'imputer. Donc, en ce qui concerne l'étude de l'architecte, il faut examiner plus en détail sur quoi elle porte.

-----  
Par Fanny75

Merci pour votre retour.

Les travaux concernés sont une réfection de la toiture et ils rentrent bien dans les travaux qui restent à la charge du bailleur.

Et je ne sais donc pas si ces frais d'étude préalable à ces travaux font partie ou pas de ce qu'il peut me refacturer.

-----  
Par Nihilscio

Il faut faire un prorata de ce qui se rapporte aux travaux à la charge du bailleur et ceux qui sont à la vôtre.

-----  
Par Fanny75

Merci.

Je ne comprends pas bien pourquoi il faut faire un prorata.

Je pensais que soit ces frais d'étude préalable

- sont à ma charge car il est repris dans le bail que les Etudes et prestations diverses (architecte, bureau d'études...) peuvent être mises à la charge du preneur.

Ou

- ne sont pas à ma charge car les études préalables aux travaux de renouvellement de toiture font partie de l'ensemble des dépenses relatives aux grosses réparations (l'article R. 145-35 code du commerce / article 606 code civil)  
Le bailleur garde bien à sa charge les autres dépenses relatives à ce renouvellement de toiture. C'est juste sur ce poste de dépense là que je ne sais pas.