



Droit immobilier, droit au bail et précisions svp

Par Visiteur

Ma sci a loué les murs d'un hôtel avec un bail 3.6.9 années en 1994 le bail a été dénoncé en 2003. un nouveau bail a été signé toujours sur les même base c'est a dire que le bailleur n'assure ni le clos ni le couvert. Aujourd'hui mon locataire me mets en demeure de réaliser des travaux de mises aux normes de sécurité, ainsi que des travaux de mises aux normes d'accessibilité pour les personnes handicapées. Lors de la vente du fond de commerce le prix avait été négocié ainsi que le montant du loyer en fonction du bail lequel n'assurai NI LE CLOS NI LE COUVERT , C'est a dire d'après le notaire qu'aucun travaux ne m'incombe...qu'en est il vraiment ???...

Par Visiteur

Cher monsieur,

Lors de la vente du fond de commerce le prix avait été négocié ainsi que le montant du loyer en fonction du bail lequel n'assurai NI LE CLOS NI LE COUVERT , C'est a dire d'après le notaire qu'aucun travaux ne m'incombe...qu'en est il vraiment ???...

Quel est le contenu exact de la clause?

Très cordialement.

Par Visiteur

Clause 1

Il prendra le bien loué dans son état actuel ainsi qu'il en a été dit précédemment à d défaut d état des lieux

Clause 2

Le locataire prendra les lieux loués dans l état ou ils se trouvent au moment de l entrée en jouissance

Il ne pourra exiger du BAILLEUR , pendant la durée du bail, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit

Tous travaux et toutes réparations, de quelque importance qu ils soient, menus ou gros , y compris ceux dus à la vétusté ou relevant des articles 605 et 606 du Code Civil, et ceux relatifs au clos et au couvert, seront à la charge exclusive du LOCATAIRE qui devra réparer immédiatement tous dégats et effectuer tous travaux de remise en état, quel qu'en soit le cout, afin que les lieux loués restent dans l état ou ils se trouvent actuellement

Le PROPRIETAIRE ne devant supporter strictement aucun frais ni travaux, le loyer versé étant net pour le propriétaire Les parties déclarent et reconnaissent à ce propos que le loyer a été déterminé compte tenu des obligations particulières incombant au locataire

Le LOCATAIRE sera tenu d effectuer dans les lieux loués; pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d entretien, le nettoyage et , en général, toute réfection ou remplacement s avérant nécessaire; pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées; les persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d eau , de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..... sans que cette énumération soit exhaustive .

Clause 4
Transformations

Il aura a sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité

Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et les vacations seront à la charge du LOCATAIRE

Par Visiteur

Cher monsieur,

Conformément à l'article 1720 du Code civil:

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Il en résulte normalement pour le bailleur une obligation de réparation ou de mise aux normes.

Néanmoins, la jurisprudence a eu l'occasion de considérer

qu'"Est valable la clause imposant au locataire l'obligation de faire effectuer, outre les réparations locatives et d'entretien, tous autres travaux nécessaires «au même titre que s'il était propriétaire». ? Soc. 14 janv. 1955.

En conséquence, dans la mesure où la clause est expresse et qu'elle met à la charge du locataire l'ensemble des travaux du propriétaire, vous n'êtes en principe pas tenu de payer quoi que ce soit.

Il faut en revanche savoir que la jurisprudence se montre généralement très restrictive à l'égard de ce type de clause dans la mesure où elle décharge le bailleur d'une bonne partie de ces obligations. Il y a donc toujours un risque, mais il n'en demeure pas moins que votre clause est explicite et a vocation à s'appliquer.

Très cordialement.