Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Cession bail commercial vente fonds.

Par SERGE

Bonjour.
Je me pose une question et cela même si j'ai un avis personnel sur la dite question. Cependant ce que l'on pense être n'est pas régulièrement ce qu'il en sera sur le plan juridique.
En conséquence je préfère vous poser la question, afin d'éviter toute erreur d'appréciation de ma part, à savoir :

- Cession d'un fonds de commerce, le locataire cède son bail au repreneur. Jusqu'ici rien d'anormal .
Cependant, le cédant et le repreneur doivent-ils réaliser ensemble avant transmission un " état des lieux " ?.

La raison étant qu'un problème récurrent depuis x années et non résolu par le cédant " 2 pénétrations d'eau dans le bâtiment " sont toujours existantes.
Ces dernières étant mentionnées dans le bail initial et faisant partie d'un accord entre les deux parties, à savoir :

Conditions particulières travaux :
Les parties déclarent :
- Que l'immeuble présentement loué est dans un état vétuste,
- Que les conditions du présent bail ont été négociées en tenant compte de l'état de l'immeuble.
- Que le locataire déclare qu'il prend ledit immeuble dans son état de vétusté,
- Qu'il fait son affaire personnelle à ses frais des travaux nécessaires à l'exploitation de son activité de manière à ce que le bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, notamment :
- travaux d'étanchéité, et d'isolation du toit,
-carrelage
- etc,etc
En conséquence, le Bailleur autorise dores et déjà le Locataire à exécuter les dits travaux à ses frais .

Voilà pour l'article concernant les travaux .Il a été entendu une baisse de loyer importante de 50 % de la valeur du loyer durant 36 mois, afin de participer aux frais de rénovation et de réparation du bâtiment pour ce qui nous concerne en tant que Bailleurs .
Or, après rénovation complète de l'intérieur du bâtiment (concession marque automobile), un petit peu plus d'un an plus tard, la première pénétration d'eau importante présente avant signature du bail, refaisait son apparition au même endroit, suivie quelques temps plus tard par la seconde également au même endroit sur un autre mur de façade sur lequel elle se situait .
Prouvant ainsi que les travaux de réfection du toit et donc d'étanchéité n'avaient pas été réalisés sérieusement .
Pour information notre participation financière 72000 ? HT, donc comparativement très conséquente et permettant de régler très largement le problème de ces deux pénétrations d'eau, toujours présentes 11 années plus tard !.

Ma question : un troisième locataire reprenant le bail sans avoir effectué d'état des lieux avec le cédant, devient-il de fait responsable en fonction du bail des travaux à effectuer pour régler le problème des deux pénétrations d'eau ???.

Pour moi il me semble que c'est le cas, car l'état des lieux doit être effectué entre les deux locataires et devait nous être transmis pour vérification. Or, rien n'a été fait dans ce sens là à chaque repreneur !. De fait la responsabilité suit son cours, faute d'avoir pris le local sans vérification et sans spécifier qu'ils ne prendraient pas en compte ces deux problèmes !.

Pourriez-vous svp me donner votre avis sur le sujet !.
Par avance merci . Cordialement .

Par AGeorges

Bonjour Serge,

Code du Commerce, article L-145 ...

Si le bail ne mentionne pas votre présence à la signature, le transfert du bail est libre. Mais cela implique sa reprise dans les mêmes conditions, et en général pour exercer la même activité.
Si c'est bien le cas, le nouveau locataire est engagé par les clauses qui figurent au bail.

Par SERGE

Bonjour AGeorges,
Je vous remercie pour votre réponse.
Oui c'est tout à fait le cas, puisque le bail est repris et qu'aucune modification n'a été apportée sur le bail original.

Le bail commercial a été repris le 01/01/2014 par acte sous seing privé .
Puis renouvelé par " demande de renouvellement de la part du locataire " le 17/09/2020, avec effet au 01/01/2021.

De plus !:
" Cession-Sous-location "
le locataire ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce (ils n'avaient dont pas besoin de notre accord ou bien signature).

Dans tous les cas le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux .

Je pense que cela clos le débat sur le sujet de la solidarité concernant l'exécution des conditions du bail, qu'en pensez-vous svp ???.

Par avance merci pour votre réponse . Cordialement .

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bail est essentiellement le doit d'occuper un local contre l'obligation de payer un loyer. Céder le bail est céder au repreneur ces droits et obligations à compter de la date de la cession seulement sauf accord exprès du cédant, du cessionnaire et du bailleur pour des modalités différentes selon lesquelles des dettes ou des créances du cédant seraient transmises au cessionnaire. Or aucune dette ou créance née antérieurement à la date de la cession du bail n'a été transmise par le cédant au cessionnaire. En particulier, les responsabilités portant sur les travaux pris en charge par le locataire initial n'ont pas été transmises aux locataires suivants. Si ce locataire n'a pas fait exécuter correctement les travaux de réparation convenus, c'est un manquement à une obligation contractuelle dont la responsabilité n'a pas été reportée sur les locataires suivants.

La clause de garantie oblige le cédant à se porter garant des obligations de l'exécution des obligations du cessionnaire pendant une durée limitée à trois ans. Cette clause n'a d'effet que pour le futur. Ce n'est pas un engagement du cessionnaire à prendre à sa charge la responsabilité de manquements du cédant à ses obligations mais l'inverse.

L'état des lieux entre cédant et repreneur est une affaire entre eux seuls. Il vous appartenait de vous assurer après achèvement des travaux, éventuellement avec le concours d'un homme de l'art, que ceux-ci avaient été bien exécutés.

Par ailleurs, si j'ai bien compris, les fuites sont réapparues il y a maintenant dix ans. Le délai de prescription est de cinq ans. A moins d'apporter la preuve que vous ne pouviez avoir connaissance de la réapparition de ces fuites depuis moins de cinq ans, votre action contre le locataire initial est prescrite.

Par SERGE

Bonjour Nihilscio et merci pour votre réponse .

Avant toute chose le bail commercial en question a été établi par notaire, il me semble donc qu'il est en tous points légal et donc de fait que les articles le composant en sont de même !.

Pour votre information, je viens d'avoir l'avis professionnel d'une juriste concernant mon problème .

Elle contredit absolument tout ce que vous avez spécifié !. Et elle rappelle la dernière jurisprudence qui spécifie clairement que la responsabilité est attribuée au dernier cessionnaire dans le cas de litige, en raison de dégradations et

de non respect des clauses du bail par les anciens locataires !. Donc de nouveau très exactement l'inverse!.

Au cessionnaire de se retourner contre les anciens locataires .

Quant à l'état des lieux entre le locataire et le cessionnaire, il aurait dû être effectué à la demande du cessionnaire et aurait dû m'être transmis, puisque ne correspondant pas à l'état des lieux initial . De plus en ne le faisant pas, le cessionnaire perd la possibilité de refuser sur ce dernier, de réaliser les travaux visibles à effectuer en raison des pénétrations d'eau.

Clair net et précis et sans contestation possible d'après elle !. Les clauses du bail n'ont pas été respectées et peu importe les prescriptions, qui ne sont prises en compte qu'en fonction de certaines conditions.
Ce qui ne concerne pas mon cas , dixit !.
Pour rappel que faites-vous de la décennale, dans ce que vous spécifiez elle ne sert plus à rien au-delà de 5 ans, ce qui est ridicule puisqu'elle est faite pour prendre en charge les malfaçons et une réparation sommaire est une malfaçon volontaire, soit réalisée par le professionnel, soit imposée par le locataire . En tout état de cause, le locataire devait la faire valoir et la mettre en oeuvre, ce qu'il n'a pas fait, préférant prendre à sa charge par 3 fois les travaux de réfection des chéneaux .
Cet acte volontaire de sa part, reconnait de fait sa propre responsabilité concernant les travaux, car si tel n'avait pas été le cas, il aurait refusé de les réaliser et aurait fait valoir ses droits. Or, cela n'a pas été le cas !.
Il ne peut donc maintenant réfuter sa responsabilité dans le litige qui nous oppose !.

Je vous transmets ci-après son mail et la jurisprudence :

Comme indiqué, le cessionnaire substitué au cédant possède à l'égard du bailleur les mêmes droits que le cédant, de même qu'il est tenu de toutes ses obligations.

A ce titre, la jurisprudence a reconnu que les cessions successives d'un bail commercial opèrent transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat qui devient débiteur envers le bailleur des dégradations causées par ses prédécesseurs.
Il s'agit d'un principe posé par un arrêt rendu par la Cour de cassation le 09 juillet 2003 (Cass.3e civ., 9 juill. 2003, n°02-11.794 FS-P + B : RJDA 10/03 n°926)

Par AGeorges

Bonjour Serge,

Pour abriter une concession automobile, votre local doit tout de même avoir une certaine importance.
Je discuterai donc de :
Prouvant ainsi que les travaux de réfection du toit et donc d'étanchéité n'avaient pas été réalisés sérieusement .
Ceci n'a rien d'évident. Ce n'est pas parce qu'il y a de nouveau un problème de pénétration d'eau que les travaux ont été mal faits. Cela peut tout à fait être dû à l'entretien.
C'est notamment le cas quand le toit présente plusieurs pentes et qu'il y a un chéneau au milieu. Ce dernier ne demande pas des travaux, si le maximum a été fait, mais il demande de l'entretien, ce qui est très différent. Je pourrais être d'accord avec l'orientation de Nihilscio sur la non-transmissibilité de travaux 'obligatoires', mais s'il s'agit d'entretien, c'est fort différent, puisque, par exemple, enlever les feuilles d'arbres qui bouchent les évacuations d'un chéneau implique une action régulière.
Et évidemment, dans ce cas, comme je l'ai dit précédemment, les locataires successifs sont engagés par cet entretien et par toutes les clauses du bail qu'ils ont signé.
Pour mémoire, quand l'eau d'un chéneau ne peut plus s'écouler par les voies prévues, elle monte et finit par dépasser la hauteur du zinc latéral et se répandre un peu partout dans le local. En cas de gros orage, les dégâts peuvent être impressionnants.
Tout cela sans savoir si c'est vraiment votre cas !

Par SERGE

Bonjour AGeorges .
Merci pour votre nouvelle participation .
Les chéneaux étaient HS car datant de 1970 et ayant donc 40 ans . Leur état était déplorable, l'eau ruisselait entre le mur et le chéneau et c'était visible pour le locataire avant travaux en 2010.
Personne ne pouvait l'ignorer, quand vous voyez un faux-plafond en suspens sur tout le long de la façade et que le toit n'a qu'une seule pente, vous vous doutez bien que cela ne vient pas d'une éverite située en plein milieu du toit et que l'eau remonte l'inclinaison du toit pour passer entre le mur et le chéneau qui se situe en haut du toit .
Donc la question ne se pose pas !.

Lorsque vous avez des pénétrations d'eau qui en façade ont dégradé toute la longueur du chéneau, c'est qu'elles proviennent de toute la longueur du chéneau .
Quant à l'autre chéneau donnant sur le local technique, les pénétrations d'eau, donc l'écoulement était visible sur le mur et provenaient du chéneau .

Tout professionnel a pu voir que le chéneau avait 40 ans car jamais remplacé auparavant, nous étions les propriétaires, mais également les exploitants d'une S.A sur site, nous savons donc de quand date les chéneaux en question . Et un chéneau de 30 ans est déjà hors d'âge et ne peut que créer problème .
De toute manière, une réparation d'un chéneau doit être effectuée non pas en appliquant du silicone, mais en remplaçant les éléments créant problème, le reste étant du rafistolage qui n'a rien à faire sur un toit, sauf à aggraver le problème dans les mois qui viendront !. Tout professionnel vous le dira clairement .

Je suis désolé AGeorges, mais 72000 ? HT d'investissement pour ce qui nous concerne, méritent des travaux effectués dans les règles de l'art et non du rafistolage d'amateurs . Tout juge en aura conscience et fera respecter notre participation financière et de cela je n'ai aucun doute !.

De plus !, il est gravissime de s'autoriser à rafistoler un toit qui est par essence ce qui permet de mettre hors d'eau et ainsi de protéger tout état et bien intérieur, alors que l'on refait précisément intégralement à neuf l'intérieur d'un bâtiment. Lorsque l'on connait les contraintes esthétiques des fabricants automobiles et le coût de ce type d'investissement, on se dit qu'agir comme cela est des plus suicidaire !.

Par SERGE

De plus et pour rappel !.
Notre investissement de 72000 ? n'a jamais été réservé à l'embellissement du local.
Il a été demandé par nos soins par bail à ce que l'étanchéité du toit soit effectuée ainsi que son isolation (laine de verre en suspens le faux-plafond et gorgée d'eau sur la façade) .
1/ Si nous avions effectués nous mêmes les travaux nous aurions en premier lieu fait réparer toute anomalie située sur le toit ou bien sur les murs . Rendant ainsi ce dernier totalement étanche.
2/ Nous aurions fait refaire l'intérieur pour le rendre uniquement présentable. La raison étant que chaque exploitant casse et refait en fonction de ses besoins. Il était donc inutile d'investir au-delà de la simple rénovation basique.
3/ Nos travaux de réfection devenaient de fait inutiles, puisque de toute manière le concessionnaire allait tout casser (cloisons, murs déplacés, etc) pour permettre la pratique de son activité . De fait tout ce que nous aurions fait se retrouvé en gravats.
4/ En conséquence nos 72000 ? étaient donc réservés en ' priorité ' à la réfection du toit . Ceci fait le solde restant était mis à disposition du locataire qui pouvait en faire ce qu'il voulait au niveau des travaux d'intérieur . C'est une évidence qui ne peut être remise en cause. En tant que propriétaires, notre ' priorité ' a toujours été l'étanchéité du toit et donc la protection de nos murs !!!.

Dire le contraire, c'est ne pas admettre le principe de précaution que met en avant tout propriétaire et nier les évidences !.

Par AGeorges

Bonjour Serge,

Mon intervention ne concernait qu'une possibilité, liée à ce que j'ai eu aussi une habitation avec chéneau et des soucis pendant des années bien que des travaux avaient été faits dans les normes, en remplaçant le zinc et en l'élevant sur les côtés. La présence de grands arbres était la source d'une production de matières végétales diverses qui bouchaient les évacuations et demandaient un nettoyage régulier. Je n'ai donc fait que vous transmettre cette expérience.

Par SERGE

OK OK !.

Là ce n'est pas le cas car il n'y a aucun arbre sur tout le terrain de la concession .

Il y a par évidence un autre problème pour les pénétrations d'eau, mais ce n'est pas mon problème !, c'était au premier locataire bénéficiant de notre aide financière à régler le problème définitivement du moins pour le long terme et peu importe de quel problème il s'agit et s'agissait .
Le bail lui impose d'étanchéifier le toit et non de l'étanchéifier de manière sommaire sous couvert d'une durée d'efficacité relative ou courte .

Par SERGE

De toute manière AGeorge , le problème ne se pose pas pour moi !.

La jurisprudence est très claire et nous donne raison sur tous les points !.

Par vivi2501

bonjour

"
L'état des lieux dans le bail commercial est une garantie pour les deux parties. Il va permettre d'attester de l'état du local au moment de l'entrée dans les lieux du locataire mais également au moment de la remise des clefs.

ce site pourrait vous intéresser

cliquez sur le lien ci-dessous

[url=https://unemplacement.com/guide/bail-commercial/garanties/etat-des-lieux-bail-commercial#:~:text=L'%C3%A9tat%20des%20lieux%20dans%20le%20bail%20commercial%20est%20une,de%20la%20remise%20des%20clefs.]https://unemplacement.com/guide/bail-commercial/garanties/etat-des-lieux-bail-commercial#:~:text=L'%C3%A9tat%20des%20lieux%20dans%20le%20bail%20commercial%20est%20une,de%20la%20remise%20des%20clefs.[/url]

"

Par Nihilscio

Je n'ai pas mis en doute la légalité du bail. La discussion porte sur les obligations des locataires en application du bail sur lequel ne pèse aucun soupçon d'illégalité.

Je prends note de cette jurisprudence. Le nouveau locataire endosse donc la responsabilité de ce qu'a fait avant lui le précédent locataire. J'avais suivi le même raisonnement que la cour d'appel. Je me suis donc planté tout comme les magistrats de la cour d'appel.

Sur ce point, vous serez très probablement entendu quoiqu'un arrêt, même de la cour de cassation, n'est pas un article de loi et qu'il arrive que des tribunaux fassent de la résistance.

peu importe les prescriptions Non. Il arrive bien un moment où l'on ne peut plus rien faire. Vous ne pourriez remonter cent ans en arrière. En matière contractuelle, la prescription est de cinq ans, le point de départ pouvant être reporté mais jusqu'à vingt ans au maximum. Dans votre affaire, la question de la prescription se pose, les faits remontant à onze ans. La prescription n'est interrompue que par la demande en justice.

Pour rappel que faites-vous de la décennale ? Pour rappel, la « décennale » est la garantie qu'apporte obligatoirement le constructeur lors de la construction d'un ouvrage. Il faudrait d'abord vous assurer qu'il y a bien eu construction d'un ouvrage. Un changement complet des chéneaux est un ouvrage mais une réparation, surtout une réparation sommaire, sur un chéneau n'est pas un ouvrage. Pas d'ouvrage, pas de décennale. Par ailleurs, la garantie décennale, le mot le dit bien, est d'une durée de dix ans et la réparation daterait d'une dizaine d'années. Mais, surtout, la question que vous posiez ne portait pas sur la garantie décennale mais sur l'obligation de réparation du locataire précédent. Le manquement à cette obligation est prescrit au bout de cinq ans, le point de départ pouvant au maximum être reporté jusqu'à vingt ans. Le locataire devait faire des réparations il y a onze ans. Il ne l'a pas fait, ou, tout au moins, il ne l'a pas fait correctement. Vous pouviez le faire condamner à exécuter ses engagements mais tant que le délai de prescription n'était pas écoulé. Le point de départ de la prescription peut être reporté jusqu'à la date à laquelle vous avez eu connaissance du manquement ou à laquelle vous auriez dû en voir connaissance. Attendez-vous à ce que le nouveau locataire se batte sur ce point.

Quant à l'état des lieux entre le locataire et le cessionnaire, il aurait dû être effectué à la demande du cessionnaire.
Entre le locataire et le cessionnaire, peut-être mais ce n'est pas votre affaire. Il aurait dû être fait un état des lieux en votre présence. Vous auriez dû en prendre l'initiative. C'est ce que dit l'article L145-10-1 du code de commerce : Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

Par SERGE

Bonjour et merci vivi2501 .

C'est exact l'état des lieux est essentiel lorsque le bâtiment est remis dans un état correct .
Ce n'est pas le cas du nôtre puisqu'il était dans un état vétuste spécifié dans le bail .
C'est pour cette raison que nous avons participé à hauteur de 72000 ? HT pour la réalisation des travaux par le locataire, avec comme axe principal l'étanchéité du toit et son isolation .
De fait il n'y a pas eu d'état des lieux, puisque le bâtiment allait être remis à neuf dans son intégralité au niveau secteur vente, le reste étant fait de blocs nus, il n'était pas la peine de relever l'état qui était normal et qui l'est toujours.
Il est donc dit sur le bail que le bien est pris en parfait état, ce qui était le cas puisque refait intégralement à neuf et en tous points !.
Pour nous l'état des lieux était totalement inutile, car à ne spécifier que tout était neuf, donc en parfait état, nous n'aurions pu relever autre chose !.
Par contre le cessionnaire reprenant le bail, aurait dû par contre faire réaliser un état des lieux, car les deux pénétrations d'eau ont créées des dégâts visibles sur les murs. Ils ne pouvaient donc être ignorés par le cessionnaire. Il aurait dû se protéger en le spécifiant sur un état des lieux, mais il semble qu'il n'en a pas été fait !.
Je penche plutôt pour une entente entre le cédant et le cessionnaire, afin de me faire porter le chapeau !.
Mauvais choix, la jurisprudence est claire et je n'ai rien à voir là-dedans, surtout que le cédant à effectué par 3 fois des travaux de réfection concernant les chéneaux depuis 2014 , les derniers il y a environ 2 ans donc pas de prescription qui tienne .
Les travaux étant pris en compte financièrement 3 fois par le cédant, ce dernier admet implicitement sa responsabilité dans les pénétrations d'eau et dans le défaut de travaux qui auraient dû être réalisés avant entrée dans les lieux. C'est irréfutable !.
Il en apporte implicitement la preuve matérielle en ne cherchant pas à m'imputer cette responsabilité et cela sur plusieurs années.
Un Juge ne pourra l'occulter et se devra d'en tenir compte.

Par SERGE

Désolé Nihilscio je dois m'absenter, je répondrais fin d'après-midi !.
De nouveau merci pour votre réponse .

Par SERGE

Voilà rentré je peux donc prendre le temps de vous répondre !.
Vos dires : Je prends note de cette jurisprudence. Le nouveau locataire endosse donc la responsabilité de ce qu'a fait avant lui le précédent locataire. J'avais suivi le même raisonnement que la cour d'appel. Je me suis donc planté tout comme les magistrats de la cour d'appel.

Il faut croire selon ses dires !. je vous ai transmis ce que m'a fait parvenir à ma demande la " Juriste confirmée " qui représente mon assureur. Assureur spécialisé exclusivement dans les baux conclus entre particuliers et les Baux Commerciaux !, les impayés, etc .
Elle sait donc je pense ce qu'elle avance, puisqu'il n'est pas dans son intérêt de pousser son assuré à engager une procédure . Or, elle estime que je suis dans mon droit et que les termes du bail n'ont pas été respectés.

Vous avez également spécifié que j'aurai dû faire intervenir un homme de l'art !.
Aucun homme de l'art immédiatement après travaux n'oserait avancer que ces derniers sont mal réalisés et vont créer problème dans un délai relativement court . Dit communément, vous pouvez toujours courir après ce lièvre pour qu'il avance de telles affirmations .
Même un Expert ne s'y aventurerai pas pour un particulier, sauf à être mandaté par un Juge!. Dans ces conditions et uniquement dans ces conditions, il dira ce qu'il pense réellement.
J'ai déjà tenté de le faire pour ce même bâtiment il y a environ 16 ans. Aucun n'a voulu affirmer quoi que ce soit par écrit et tous ont laissé place à un doute important . Donc non recevable pour imposer des travaux complémentaires et je ne vous raconte pas d'histoires, c'est la stricte vérité .
La raison en est simple, lorsque tout à été refait intérieurement, que des murs ont été doublés, etc, etc, il est matériellement impossible de pouvoir constater quelque chose avant plusieurs années, sauf à ce que la pénétration d'eau soit énorme . Or, ils ont fait poser du joint silicone pour refaire l'étanchéité des chéneaux. J'ai appris bien plus tard qu'ils les ont nettoyés au karcher pour aller plus vite , les rendant propres, mais finissant de détériorer le peu d'étanchéité qu'ils avaient conservés .
Votre obligation de vérification est donc en conséquence totalement improductive, pour les raisons citées ci-dessus . Ce type de dégât ne peut après réfection intégrale intérieure d'un bâtiment, ne se constater que x années plus tard , les doublages et autres réfections ralentissent l'apparition des anomalies de manière significative .
Cela n'apporterait aucune eau au moulin et surtout n'obligerait en rien le locataire à faire ce qu'il n'a pas fait, faute de

constatations irréfutables !.

" Sur ce point, vous serez très probablement entendu quoiqu'un arrêt, même de la cour de cassation, n'est pas un article de loi et qu'il arrive que des tribunaux fassent de la résistance. "
Nous sommes d'accord !, mais ce n'est pas moi qui aurai la pression à ce sujet et je ne suis pas certain que l'avocate ait envie de jouer à la roulette Russe pour autant !. je penche plutôt pour un accord entre les cédants et le dernier cessionnaire .

"Dans votre affaire, la question de la prescription se pose, les faits remontant à onze ans. La prescription n'est interrompue que par la demande en justice.

Non vous ne prenez pas problème par le bon bout !. Les travaux ont été réalisés il y a 11 ans, mais l'apparition de pénétrations d'eau n'a été réellement constatée et déterminée qu'il y a environ 5/6 ans.
Auparavant un mur se dégradait lentement. Des cloques sur la peinture du mur, puis la peinture s'est fissurée, puis au bout de x années elle est tombée. J'ai pensé alors comme il s'agissait d'un des deux murs où étaient situées les pénétrations de l'eau, que c'était dû à un traitement mal fait du salpêtre qui a cette propriété de dégrader la peinture, de la faire tomber et de désagréger le plâtre.
Aucune trace d'eau n'était visible jusque là .
Puis un jour j'ai reçu un appel car il y avait eu une tempête et il était tombé énormément d'eau durant cette dernière. Le matin en arrivant sur site les salariés ont trouvé de l'eau sur le sol à l'endroit où le mur était dégradé.
C'est uniquement à ce moment-là que nous avons fait la liaison entre les dégradations du mur et la pénétration d'eau constatée .

Voilà !, vous voyez cela n'a rien à voir avec ce que vous pensiez, donc la constatation a eu lieu vers 2015/16 et pas avant, jusque là le mur avait pompé l'eau sans la relâcher sur le sol !.

Par contre en 2012, une toute petite pénétration d'eau dans l'angle haut d'un baie vitrée, au niveau du plâtre était apparue et ne s'est pas agrandie, puisqu'elle n'a été réparée que plusieurs années plus tard .

A partir de 2015 je pense, le nouveau locataire ayant repris le bail en cours, a effectué 3 interventions au niveau des chéneaux entre 2015/16 et je crois 2020 pour la dernière sur le chéneau de façade entièrement remplacé, tout comme celui du mur de refend remplacé par ses soins il y a environ 4 ans .

Ces remplacements effectués par ce locataire venant de céder son fonds de commerce, l'ont été en fonction des mêmes éléments que je mets en avant actuellement et cela sans la moindre discussion pour en prendre les frais à sa charge !.

Pour moi, il s'agit de fait d'une reconnaissance de leur responsabilité initiale . Dans le cas contraire pour quelle raison accepter ce qui ne devait pas les concerner !.
S'ils avaient pensé cela, ils auraient obligatoirement refusés et auraient engagé une procédure pour nous forcer à réaliser ces travaux à notre charge financière et donc à leur place .

Je pense que ces actes de réfections engagés plus de 6 années après la signature du bail, attestent de notre bon droit !.

Par SERGE

Pour information .
Le premier cédant était associé avec le cessionnaire et donc nouveau locataire à partir de 2014 .
Il était donc parfaitement au courant des travaux qui avaient été effectués concernant l'étanchéité du toit et c'est pour cette raison je pense qu'il a effectué 1 intervention de réparation de type rafistolage en premier lieu, pour par la suite en 4 ans, remplacer les deux chéneaux en leur entier et à ses frais .

On ne peut que constater en l'espèce qu'il reconnait leur entière responsabilité, puisque les travaux concernant la toiture sont du ressort du propriétaire et bien entendu à ses frais !.

Par Nihilscio

Finalement, tout est clair net et précis. Vous avez vos réponses à vos questions.

Par SERGE

Désolé pas vu votre réponse .

Je ne sais si vous êtes sincère ou pas dans votre dernière réponse .

Cependant chez moi les faits sont les faits et je ne les adapte pas à mes besoins de l'instant ou bien du moment .

Ils se sont passés comme spécifié chronologiquement .

Ceci dit merci pour vos réponses .

Par Nihilscio

C'est de l'ironie. Vous me rappelez les propos d'un avocat : "Quand on m'annonce un dossier en béton, je sais déjà que c'est une affaire pourrie".

Par SERGE

Je l'avais compris mais je restais poli !.

Vous détenez donc la vérité!.

Ayez au moins la correction de vous présenter, afin que je puisse prendre connaissance de vos qualifications en la matière .

Etant donné que vous semblez certain de vos arguments, ayez la décence de vous présenter et de m'informer de votre qualité !.

Un peu de courage, merci !.

Par SERGE

Svp !, par expérience cet avocat n'est pas sincère, car ils n'ont besoin de personne pour les pourrir eux-mêmes par leurs choix et leurs actes inappropriés !.

Ils sont pour les plus sérieux compétents et pour la grande majorité de simples juristes et encore !, qui ont oublié pour de basses raisons matérielles, de faire leur métier d'avocat !.

D'écourter autant que possible les procédures afin de pouvoir intervenir dans un maximum d'affaires.

L'avocat est devenu un simple scribouillard qui recopie les dires de son client, bien incapable qu'il est de proposer la moindre solution .

Ce sont des exemples réels vécus par mes soins auprès de divers avocats . Il en ressort toujours la même incompétence , la même incapacité de trouver la moindre solution et le constat que les solutions existent puisque vous les trouvez vous-même !. Eh oui Monsieur, cela a été le cas à chaque fois que j'ai dû engager une procédure .

Alors votre exemple, permettez-moi d'en rire !.

Je vous tiendrai au courant des conclusions de mon dossier soyez-en certain et nous verrons qui de vous ou bien de moi aura eu raison et surtout gain de cause !!!.

Par Nihilscio

Je ne prétends pas avoir la vérité. Je dis seulement qu'il n'est pas sûr que vos locataires soient en tort. Mais comme vous en êtes absolument certain et dites qu'il est ridicule de n'en être pas persuadé, il est inutile de continuer à discuter d'autant plus que vous êtes agressif et insultant.

Sur un forum, on s'exprime sous un pseudonyme, on n'a pas à justifier de qualifications et je n'ai aucun compte à vous rendre.

Par SERGE

" Qu'en statuant ainsi, alors que les cessions successives d'un bail commercial opèrent transmission des obligations en

découlant au dernier titulaire du contrat qui devient débiteur envers le bailleur des dégradations causées par ses prédécesseurs, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; "

Par Nihilscio

Je suis d'accord avec vous sur ce point mais reste à savoir quelles sont les obligations qui ont été transmises et je ne souhaite pas en discuter davantage.