Coût d'installation de filtration des fumées pour resto-rapide

---
Par copinard

Bonjour,
Nous sommes propriétaires d'un local commercial tenu par un restaurant rapide. Un conduit d'évacuation des fumées à l'extérieur du bâtiment doit être enlevé car inesthétique à la demande de l'architecte de la ville, l'architecte des monuments historiques et du syndic d'immeuble. En effet, une nouvelle loi d'urbanisme oblige tous les propriétaires à revoir l'extérieur des bâtiments situés à moins de 1km d'un monument classé historique ce qui vient d'être le cas dans notre ville.
Notre locataire doit donc installer à l'intérieur de sa cuisine un système de filtration différent de celui installé auparavant. A qui revient la charge de payer ce nouveau système qui revient à 1800 ? environ ? au propriétaire ou bien au locataire ?
Je vous serais reconnaissante si vous pouviez me répondre à cette question car mon locataire s'oppose verbalement à me régler le loyer du mois prétextant avoir à acheter un nouveau matériel.

Par morobar

Bonjour,
La loi est inscrite dans les dispositions du bail.
Mais il y a de grandes chances que la charge incombe au locataire.

Par copinard

Bonjour Morobar,
Merci pour votre réponse rapide. Il n'y a rien dans le bail qui précise cela étant donné qu'il n'était pas prévu de supprimer le conduit extérieur ; par contre il était prévu que le locataire fasse mettre un coffrage autour du conduit pour l'esthétisme. Tout cela a dû être annulé avec la nouvelle loi d'urbanisme des monuments historiques.
Dois-je m'inquiéter d'une éventuelle intervention auprès de la justice de mon locataire à ce sujet ?

Par morobar

Le bail ventile les dépenses entre bailleur et locataire, genre dépenses de ceci===>bailleur et dépenses de cela===>locataire.
QUi a vendu le fond à l'actuel exploitant ?

Par copinard

Le fond ne valait rien (clientèle de migrants en majorité). Par contre notre locataire actuel a racheté à l'ancien locataire une partie des meubles (tables, chaises) ainsi qu'une partie de l'installation faite en cuisine pour un resto-rapide, installation faite par l'ancien locataire ainsi que le conduit d'évacuation extérieur car il n'y avait rien auparavant. Le locataire précédent était kurde, habitant en Angleterre et notre nouveau locataire est d'origine Afghane. C'était une entente entre eux. Nous ne sommes pas intervenus dans cette affaire et je ne pense pas qu'il y ait eu des écrits entre eux à ce sujet.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les accords entre les locataires successifs ne concernent pas le bailleur.
Seul le bail peut répondre à votre question, et peu importe ce qui s'est passé entre les locataires, c'est celui en place qui est titulaire et responsable actuel.

En général le bail commercial prévoit que seules les réparations selon l'article 606 du code civil sont à la charge du bailleur.
Mais si votre bail ne prévoit rien, il faudra aller demander à un juge ...
En attendant vous (propriétaire) êtes responsable vis-à-vis des tiers (commune/syndic/BDF) et donc en répondez.... Et payez les amendes le cas échéant.

Par morobar

ainsi que le conduit d'évacuation extérieur
Vous pouvez mettre en demeure le locataire de démonter le conduit construit sans votre accord et sans autorisation administrative.
Il s'agit d'un élément du fond de commerce qui ne vous concerne pas.
Pour la suite, concernant les loyers, la procédure va différer selon que votre bail soit notarié ou non, donc authentique ou non.

Par copinard

MERCI Morobar et Yapasdequoi pour vos réponses et conseils.
Je vais relire le bail de plus près, il est récent donc doit sûrement contenir les éléments indispensables à mon problème.
Bien cordialement, bonne journée à vous.