



Respect du bail commercial et préjudice

Par Visiteur

Bonjour,

Je loue un local commercial à Paris depuis le mois d'août 2008. Le bail commercial stipule dans la désignation "divers locaux comprenant: au rez-de-chaussée à gauche, une boutique lot n°1, ouvrant sur la rue avec arrière boutique, droit aux WC communs. Eau, électricité, tout à l'égout."

Or, lorsque je suis entré dans les lieux, les WC communs (dans l'arrière cour intérieure) étaient hors d'usage et servaient de débarras. Malgré mes multiples réclamations auprès de l'agence qui gère ma location et la venue d'un expert venu évaluer les travaux fin octobre 2008, les travaux ne sont toujours pas réalisés et je ne peux donc pas utiliser les WC. L'agence se dégage de toute responsabilité me disant qu'étant des WC communs, il appartient à la co-propriété de les faire réparer. La co-propriété quant à elle invoque un montant des travaux prévus qui exige un vote en assemblée générale de copropriété, laquelle est prévue pour le mois de juin.

Le droit aux WC communs étant prévu dans mon bail commercial, il est évident que je subis un préjudice très ennuyeux depuis maintenant 5 mois et que si je dois attendre juin prochain, cela fera 10 mois... plus le temps des travaux... presque 1 an...

L'agence qui s'occupe de louer le local se dégageant toute responsabilité sur la co-propriété, quel recours ai-je pour faire valoir mes droits et valoriser mon préjudice ? Que puis-je réclamer ?

Enfin, dans l'éventualité (fort probable) où l'assemblée rejette les travaux, quel est mon recours ? C'est bien l'agence immobilière (et le propriétaire...) qui se sont engagés sur ce "droit aux WC communs) !

Merci par avance de votre aide...

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

L'agence immobilière n'est nullement responsable. Juridiquement, elle n'est qu'un mandataire et n'intervient que pour convenir d'un accord entre vous et le propriétaire. Elle est "transparente", c'est à dire que vous ne pouvez la mettre en cause dauf à prouver une faute qui leur est personnelle, et qui serait distincte de la simple inexécution du contrat de bail commercial par le propriétaire.

En revanche, le propriétaire pourrait lui être mis en cause en prouvant un faute dans l'exécution du bail commercial. Il ne vous a pas fournit un élément d'équipement qui était pourtant prévu au contrat.

Je doute que cette faute soit de nature à entrainer la résolution du contrat de bail mais sans doute cela vous permettrait de percevoir une indemnité sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

J'emploie "le conditionnel" dans la mesure où effectivement, le bailleur ne peut garantir l'accès à un WC dont il n'est qu'un co-propriétaire. Cela dit, j'estime qu'il aurait du vous en informer au moment de la conclusion du contrat.

Bien cordialement.