



Responsabilité réfection chemin d'accès

Par Dde Conseil juridique

Bonjour,

J'ai conclu un bail commercial avec des restaurateurs en mai 2012.

L'objet du bail est un local de 430 M2. Ce dernier est sur un terrain privatif qui autorise l'emplacement de 8 véhicules maximum(PLU).

Ce terrain ne fait pas partie de l'objet du bail.

En juillet 2013, mes locataires ont entrepris des travaux de réfection de ce chemin pour un montant de 15000? HT sans me demander mon autorisation(le bail prévoit l'autorisation du bailleur nécessaire pour tous travaux)

En février 2016, le chemin se dégrade(nids de poule)

On me demande de le réparer, je réponds par l'affirmative et fais venir un ami pour reboucher essentiellement un gros nid de poule.

Le chemin s'est à nouveau dégradé après quelques temps.

Aujourd'hui, je suis assignée en procès pour réparer ce chemin d'accès au restaurant.

Ce chemin n'est pas l'accès principal au restaurant qui réalise une centaine de couverts par jour.

Un parking de grande surface est situé à 150 mètres où les clients peuvent garer leur voiture.

Puis-je condamner ce chemin et laisser juste un passage pour les livraisons?

Cette semaine une canalisation d'évacuation des eaux usées sur ce chemin a été rompue, certainement par le passage des nombreux véhicules depuis 8 ans, en effet, un nid de poule se trouve juste au-dessus.

Pour finir, mes locataires ont installé une terrasse de 100M2 il y a 6 ans pour rajouter des couverts supplémentaires sans mon autorisation alors que le terrain ne fait pas partie de l'objet du bail.

Quels recours puis-je avoir? Ils me disent que je déroge à mon obligation de délivrance.

Puis-je enfin demander la résiliation du bail pour travaux effectués sans mon autorisation?

En vous remerciant pour vos réponses.