Interprétation d'une clause de bail

Par Visiteur

Bonjour,
ma question porte sur l'interprétation de la cause portant sur "les obligations de réparations du bailleur" que je suis :
voici l'essentiel du texte de l'article 18 de ce bail :
le bailleur devra effectuer à ses frais les réparations concernant le clos et le couvert et l'étanchéité, à l'exclusion toutefois de l'entretien et des réparations locatives les concernant.
Font partie du "clos et du couvert" et de l'étanchéité au sens de la présente clause, sous réserve de ce qui peut ressortir des réparations locatives :
- différentes choses concernant :portes, fenêtres et leurs huisseries ainsi que les volets,volumes vitrés ou vitrage, murs ou cloisons fixes, escaliers et planchers,
ET CE QUI NOUS OCCUPE PRESENTEMENT :
LES CANALISATIONS, TUYAUTYEERIES, CONDUITES ET GAINES DE TOUTES SORTES LOGEES A L'INTERIEUR DES MURS, PLAFONDS ET PLANCHERS OU PRISES DANS LA MASSE DU REVETEMENT, A L'EXCLUSION DE CELLES QUI SONT SEULEMENT SCELLEES
Il est expressement convenu que si une difficulté survient dans un des cas non prévus dans l'énumération qui précède,bailleur et locataire declarent vouloir s'en rapporter, pour la résoudre, à l'interprétation donnée, notamment par la jurisprudence, à la notion de clos et de couvert et d'étanchéité figurant dans l'article R111-26b du Code de la construction et de l'habitation
Le bailleur aura à sa charge toutes les réparations dues à la vetusté et à l'usure normale, sauf pour celles considérées comme réparations locatives ou de l'entretien.
Il en est de même pour toutes celles occasionnées par un cas de fortuit ou de force majeure.

Actuellement, la pompe de relevage qui remonte les eaux usées jusqu'au "tout à l'égout" de la Ville ne fonctionne plus, et doit être changée en même temps que la fosse septique doit être vidée.
Le locataire m'affirme que les frais de vidage et le remplacement de la pompe m'incombent, en ma qualité de bailleur, alors que selon moi, il nen est rien, les frais en question étant du domaine, me semble-t-il, de la réparation locative.

Quelle est votre interprétation de cette clause du bail ?

Par Visiteur

Bonjour,

Afin de répondre au mieux à votre question, je souhaiterais obtenir des informations complémentaires.
Est ce que le contrat de bail est soumis à la loi de 1989?

Cordialement

Par Visiteur

Je ne sais pas répondre à votre question. Il s'agit d'un bail commercial conclu entre ma SCI et une association loi 1901.
En tout cas, aucune reference à une loi de 1989 ne figure dans le preambule du bail;
D'autre part, je crois utile d'ajouter la mention de l'article 17 concernant les obligations d'entretien et de réparation du locataire :
le locataire prend à sa charge l'entretien et les réparations locatives. Il maintiendra en bon état d'entretien , d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité ous les objets mobiliers, matériels et aménagements qui y sont compris Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration de son fait ou du fait de personne de sa famille, de son service, de ses préposés ou des visiteurs, dépasserait l'usure normale éventuellement appréciée suivant les usages en la matière.
Il devra entretenir l'immeuble loué en bon état, en effectuant les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code Civil, celles-ci concernent les travaux d'"entretien courant et les menues réparaitons y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparation, consécutifs à l'usage normal de l'immeuble loué et de ses équipements

préventifs.
Sans que l'énumération soit limitative, l'obligation d'entregtien et de réparations locatives concernent les éléments énumérés ci-après :
****INSTALLATIONS SANITAIRES : pour les cananalisations, leur dégorgement, le remplacement de joints et colliers, la remise en état en cas de détérioration par le gel en cas de négligence du locataire ou à la suite de l'utilisation de produits corrosifs,
pour les éviers et appareils sanitaires : le nettoyage de tous dépôts, notamment de calcaire, les menues réparations des systèmes de vidange, des bondes, des poignées,
Pour les chasses d'eau : le remplacement des joints, clapets, press-étoupe, brise-jet, tuyaux frexibles de douche.....
Je reste dans l'attente de votre avis. Merci.

Par Visiteur

Bonjour,

Votre bail commercial est soumis aux dispositions du bail civil de droit commun. En vertu de ces règles, il appartient au bailleur de payer toutes les réparations concernant le clos et le couvert ainsi que toutes les grosses réparations.
Il appartient au locataire de payer les menues réparations ainsi que les détériorations dues à sa négligence.
En l'espèce, le paiement du vidage de la fosse sceptique peut être imputé au locataire mais le remplacement de cette dernière incombe au bailleur car son usure ne peut être assimilée à une détérioration fautive du locataire.

Cordialement