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

Conflit avec le gestionnaire d un centre commercia

Par Visiteur

Madame,Monsieur,
Je suis locataire d'un commerce dans un nouveau centre commecial. Le propriétaire et gestionnaire de ce nouveau centre commercial (qui n'est pas le propriétaire de mon local) met de manière irrégulière les lumières devant éclairer la gallerie commercante, par exemple il allume une lumière sur deux, ce qui "casse" la dynamique du cente et donne un côté trés sombre au centre commercial (je vous laisse imaginer...), en plus il a crée un chemin qu'utilise les clients pour venir dans le centre commercial, or ce chemin n'est pas terminé car lorsqu'il pleut, des clients glisse, voire tombe, car il est de terre, et en plus il est emplie d'eau, donc les clients ne viennent pas en lorsqu'il pleut ou neige, pour éviter de tomber.
En outre l'ascenseur devant permettre aux clients de monter aux étages ne fonctionne jamais, car le gestionnaie du centre refuse de le mettre en marche.
Sans oublier qu'il refuse de nous octroyer une place afin de pouvoir mettre un panneau sur son terrain pour signaler la présence de notre commerce aux passants.
Bref, pour résumer, je souhaiterai que vous me conseiller sur les démarches à réaliser afin que le propriétaire et gestionnaire du centre commercial, fasse le nécessaire pour mettre en conformité de sécurité le chemin, en l'obligeant à finir de le faire, et de mettre l'éclairage dans la gallerie....
Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

En outre l'ascenseur devant permettre aux clients de monter aux étages ne fonctionne jamais, car le gestionnaie du centre refuse de le mettre en marche.
Sans oublier qu'il refuse de nous octroyer une place afin de pouvoir mettre un panneau sur son terrain pour signaler la présence de notre commerce aux passants.
Bref, pour résumer, je souhaiterai que vous me conseiller sur les démarches à réaliser afin que le propriétaire et gestionnaire du centre commercial, fasse le nécessaire pour mettre en conformité de sécurité le chemin, en l'obligeant à finir de le faire, et de mettre l'éclairage dans la gallerie....

En tant que locataire, vous ne disposez d'aucune action à l'encontre du gestionnaire dans la mesure où il n'existe aucun lien contractuel entre lui et vous. C'est bien le propriétaire-bailleur qui engage sa responsabilité au titre de son obligation de délivrance ou de son obligation d'entretien.

Ainsi par exemple, dans une espèce où des locataires d'un centre commercial se plaignaient du défaut d'entretien des parties communes (au motif que cela faisait fuir la clientèle)et réclamer la condamnation du bailleur à effectuer les travaux de réfection et à leur payer des dommages et intérêts, la Cour de cassation fait valoir que « le défaut d'entretien des parties communes du centre commercial pouvait avoir pour effet de priver les preneurs des avantages qu'ils tenaient du bail » (Civ. 3e, 31 oct. 2006, no 05-18.377).

Reste donc à déterminer si oui ou non, la responsabilité du bailleur est ici susceptible d'être engagée:

-Pour la lumière de la galerie, oui sans doute. En effet, il est le propre d'une galerie commerciale que d'être bien éclairée et l'absence d'éclairage nuit à l'environnement commercial.

-Pour la pose du panneau d'indication, la réponse est certainement négative dans la mesure où le bailleur ne s'est pas déjà engagé dans le contrat de bail à vous permettre la pose d'un tel panneau. Or, sa responsabilité se résume à ses obligations contractuelles.

-Idem pour le chemin. Rien n'interdit à faire un chemin en terre plutôt qu'en goudron même si cela est beaucoup moins pratique et nul ne s'est engagé quant à la réalisation d'un chemin en "dur".

Néanmoins, sur ces deux points, vous avez tout intérêt à attirer l'attention du bailleur afin que ce dernier fasse pression sur le gérant. En effet, il en va dans l'intérêt du bailleur que le gérant fasse droit à cette demande.

Très cordialement.