



## Péril imminent

-----  
Par fdbm

Bonjour,

Nous sommes une SCI, propriétaire de murs commerciaux.

Depuis 2008, nous louons un restaurant ;

Le premier locataire a vendu son fonds de commerce en décembre 2015 avec poursuite du bail initial.

Le locataire nous a assigné en 2018 au TGI en demandant la suspension des loyers, prétendant une perte de jouissance suite à des désordres sur le bâtiment et a demandé une expertise judiciaire.

Celui-ci a été débouté de sa demande sur la perte de jouissance et la suspension des loyers.

Nous avons accepté l'expertise judiciaire afin de déterminer les responsabilités de chacun.

Suite à l'expertise, il résulte que le locataire n'entretient pas les locaux et a manqué à ses obligations du bail commercial.

Extrait expertise:

"-Le retard de déclaration par le locataire après la fin de la garantie décennale a fait perdre toute possibilité de recours pour le propriétaire d'un sinistre de 70 000 ?.

-L'examen des lieux a démontré que le locataire n'entretenait pas les couvertures normalement et ne procédait pas à l'élagage des arbres autour de l'immeuble

-Si le locataire avait établi un état des lieux et déclaré le défaut au propriétaire, ledit propriétaire aurait eu la possibilité d'un recours envers l'ancien gérant, pour défaut d'entretien.

-La sécurité de la clientèle n'est pas mise en danger

-Nous pouvons considérer que la demanderesse n'a pas subi de perte de jouissance."

À ce jour nous sommes au tribunal de grande instance avec notre locataire.

Nous avons demandé la résiliation du bail et le paiement des travaux.

Aujourd'hui, l'affaire est pendante au tribunal.

En parallèle,

Le locataire a fait part de ses inquiétudes et signalés que certaines parties de la propriété présentent un danger pour la sécurité de ses occupants ainsi que de ses visiteurs à la mairie.

Dans le cadre de ses fonctions et de son pouvoir de police;

Nous venons d'être informé par courrier recommandé (le 1<sup>er</sup> avril 2021) que la commune a saisi le tribunal administratif et demande un expert afin de déterminer la nature et la classification des risques.

depuis le dernier rendez-vous d'expertise en décembre 2018 aucune aggravation, aucun nouveau désordre sur le bâtiment nous a été signalé par le locataire.

Une expertise était prévue le 6 avril qui a été déplacée au 9 avril à notre demande.

Nos questions:

1- La mairie peut-elle engager une procédure de mise en péril sachant qu'il y a déjà une procédure au TGI en cours et que le locataire est responsable des désordres?

2-Dans le bail, La destination du bien est exclusivement à usage commercial;

Il y a un logement de fonction à l'étage de l'établissement;

Pour y accéder, il faut passer par une terrasse extérieur qui s'est affaissée (sinistre jamais déclaré par le locataire) cette terrasse est utilisée comme déchèterie par le locataire ; poubelles, fut d'huile usagés .....

Peut-il demander une perte de jouissance pour l'appartement sachant que ce n'est pas un bail d'habitation mais commercial, il n'y a pas de taxe d'habitation de plus sur les statuts de leur société les associés sont domiciliés ailleurs. L'appartement ne les gêne en aucun cas pour exploiter leur fonds de commerce sachant que depuis fin octobre 2020 l'établissement est fermé suite à la crise sanitaire. Actuellement ils l'occupent toujours mais prétendent que l'accès est dangereux dû à la terrasse qui s'affaisse.

La mairie peut-elle nous demander de les reloger sachant que nous louons un restaurant et que ce n'est pas leur domicile sur les statuts de leur société modifié fin 2019?

3- Une réserve de 15 m2 est concernée par un sinistre (fissures ;c'est cette partie qui est concernée par la perte de la garantie décanale).

Dires de l'expert:

"L'exploitation de la réserve ne se fait pas dans les meilleures Conditions mais l'usage en est possible."

Peut-il demander une perte de jouissance pour cette partie du bâtiment?

4 Que risquons-nous si le bâtiment a un arrêté de mise en péril imminent?

5 Quels recours avons-nous?

5- pouvons-nous refuser de faire les travaux car nous voulons attendre le résultat du TGI au vu des responsabilités du locataire?

en espérant avoir été compréhensible, nous vous remercions d'avance de vos réponses.