



Qui doit payer les travaux pour une vmc?

Par Andresine

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une sci qui loue un bâtiment neuf (fin de travaux novembre 2022). En 2024, l'entreprise qui me loue le bâtiment a besoin de changer la vmc pour que la qualité d'air corresponde à son activité (micro-crèche). Ces travaux sont ils à sa charge ou à ma charge?

Je précise que rien n'est précisé dans le bail. Dans le cas où ces travaux sont à la charge de ma sci, puis je les déduire de mes revenus fonciers?

Merci d'avance et bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans un bail commercial, ce sont les articles 605 et 606 du code civil qui s'appliquent.

Ces travaux sont à la charge du preneur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans un bail commercial, ce sont les articles 605 et 606 du code civil qui s'appliquent.

Non. D'ailleurs je ne pense pas qu'il s'agisse d'un bail commercial.

Il est curieux que, dans un bâtiment neuf, il faille changer la VMC. Il faudrait en savoir plus. Je suis perplexe.

Si rien n'est inscrit dans le bail, il faut se référer au code civil et plus particulièrement à l'article 1719 :

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

...

Il faudrait déterminer à la lecture du bail soit s'il est expressément entendu que vous délivriez au preneur un local propre à abriter une crèche soit si c'est le preneur qui a pris la responsabilité de louer le local parce qu'il lui convenait au risque de devoir l'adapter si nécessaire.

A quoi le local loué était-il destiné lors de sa construction ? Habitation, bureaux, commerce ?

Les normes pour une crèche sont-elles beaucoup plus exigeantes que pour un local d'habitation ou à usage de bureau ou de commerce ?

Le preneur vous demande-t-il de prendre cette modification à votre charge ? Si oui, sur quoi s'appuie-t-il pour prétendre que c'est à votre charge ?

Vous justifie-t-il d'un contrôle administratif ou expertise quelconque ?

Etes-vous certain que la VMC est conforme aux normes applicables à un logement, des bureaux ou un commerce ?

Sur la qualité de l'air dans les écoles et les crèches, j'ai trouvé ceci :
[url=https://www.atmosud.org/article/qualite-de-lair-interieur-dans-les-ecoles-et-les-creches]https://www.atmosud.org/article/qualite-de-lair-interieur-dans-les-ecoles-et-les-creches[/url]

Je reste perplexe.

Par Andresine

Bonjour

Merci de vos réponses.

Alors le local a été construit pour une crèche, mais nous n'avions pas anticipé qu'il fallait une vmc plus puissante que pour un logement individuel. Elle a dû faire un contrôle de la qualité de l'air intérieure (obligatoire depuis janvier 2024) qui n'était pas suffisante et il faut donc installer une vmc plus puissante.

Sans pouvoir justifier de travaux pour améliorer cette qualité d'air, elle risque en cas de contrôle de fermer son établissement.

En soit, je veux bien le prendre en charge, mais puis je le déduire des revenus fonciers?

Au départ, elle pensait le prendre à sa charge, mais son comptable lui a dit que ce n'était pas à elle mais à moi.

On s'entend très bien et peu importe qui finance, on veut juste faire les choses bien

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour l'aspect comptable et fiscal de l'opération, je le vois comme suit.

La VMC est un équipement qui s'amortit sur une certaine durée, 10 ans à mon avis.

En devant remplacer la VMC, la SCI subit une perte dont le montant est celui de la valeur non amortie de la VMC à remplacer.

En posant une nouvelle VMC, elle investit, le montant de l'investissement est le prix des travaux de remplacement.

Mais je ne suis pas du tout un expert en la matière et je vous invite à consulter un comptable si vous en avez un.

Par ailleurs, il me semble que le vendeur ou le constructeur de l'immeuble porte une responsabilité pour avoir installé un équipement insuffisant à rendre l'immeuble propre à sa destination. Vous devriez pouvoir l'appeler un garantie : obligation de délivrance pour le vendeur, obligation d'exécution du contrat de construction pour le constructeur.