



Restitution local industriel

Par **lionel bonnard**, le **15/05/2014** à **13:16**

Bonjour, Je viens vers vous pour le cas suivant.
Je ne sais pas comment faire car j'entends tout et n'importe quoi.
Je louais un local industriel (mécanique générale). Quand je suis entré dans les lieux, le local était sale, murs sales, infiltrations d'eau de toiture etc...
Pas d'état des lieux d'entrée et pas d'état des lieux de sortie.
Mon bailleur a retenu la moitié de ma caution soit 1500 € car il a fait laver les murs de l'atelier.
Je précise qu'avant moi, il y avait déjà un atelier de mécanique, quand je suis entré, j'ai pris les lieux sales comme les avait laissés l'ancien locataire.
Dans le bail il est porté " il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation." ensuite dans le paragraphe entretien -réparations il est dit " Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du bail et les rendra à sa sortie, en bon état desdites réparations, le bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil."
Les fuites provenant du toit étaient-elles à ma charge ou à celle du bailleur?
Les conduites intérieures (défaut d'étanchéité) à ma charge ou à celle du bailleur?
L'effritement d'un pilier de soutien en béton (sur sa partie haute) à ma charge?
Devais-je nettoyer les murs après des années d'exercice de ma profession, lessivage, peinture?
N'y a-t-il pas une clause abusive, pour me faire entretenir un bâtiment qui ne l'a jamais été par les précédents occupants?
De plus, il n'y avait qu'un point d'eau avec un compteur, dans le local que je louais et qui servait également pour une autre entreprise située dans le même bâtiment que moi. Je réglais les factures d'eau puisque le compteur était à mon nom. Le bailleur n'a jamais posé de compteur divisionnaire.
Pouvez-vous me dire s'il est en droit de conserver la moitié de ma caution pour le nettoyage des traces sur les murs, traces d'infiltrations des eaux de toiture.
J'ai pris des photos des lieux avant de remettre les clefs.
Voilà la situation.
Merci de me répondre.
Respectueusement.