



Signature bail commercial local pas aux normes

Par **krabi**, le **22/01/2017** à **05:17**

Bonjour,
Je viens de signer un commercial de type 3-6-9 et malheureusement je viens de m'apercevoir, un peu tard il est vrai, qu'il y a pleins de travaux a effectuer car le local n'est pas aux normes niveau électricité, ventilation, canalisations... Est-ce a moi d'entreprendre les travaux ? Le proprio se refuse a la le faire, comment l'y obliger ? Sinon, est-ce une condition de résiliation ?
Merci vraiment

Par **morobar**, le **22/01/2017** à **09:45**

Bonjour,
Vu d'ici, c'est à vous qu'il appartient de faire ces travaux.

Par **talcoat**, le **22/01/2017** à **19:17**

Bonjour,
Il faut d'abord voir les clauses du bail.
En l'absence de clause spéciales, les travaux de mise en conformité des locaux sont à la charge du bailleur au titre de son obligation de délivrance (sa responsabilité étant systématique lorsque la mise aux normes touche les gros travaux).
Cordialement

Par **krabi**, le **23/01/2017** à **09:13**

super merci

Par **morobar**, le **23/01/2017 à 10:25**

Bjr,
Si le bailleur a bien établi le bail, ce qui est en général le cas, les locaux sont loués tels que et les remises en état à charge du locataire.

Par **talcoat**, le **23/01/2017 à 11:54**

Non @morobar, votre analyse est erronée, voir réforme PINEL des baux commerciaux.

Par **morobar**, le **23/01/2017 à 14:03**

Je ne connais pas par cœur les dispositions de la loi PINEL, mais j'ai pu observer la rédaction et la signature d'un bail commercial l'année dernière.
Bail rédigé par mon notaire sur ma demande avec l'accord du bailleur.
Et les travaux sont bien à la charge du preneur quand les clauses du bail en font état.

Par **talcoat**, le **23/01/2017 à 15:34**

Encore une fois, la mise aux normes concernant les gros travaux sont à la charge du bailleur.
Ces dispositions sont d'ordre public.
Le notaire doit être en retard de connaissance...

Par **Lag0**, le **23/01/2017 à 15:41**

Bonjour,
[citation] la mise aux normes concernant les gros travaux sont à la charge du bailleur. [/citation]
Il faut donc peut-être voir ce qui est qualifié de "gros travaux" et les travaux à faire dans le cas présent. Une mise aux normes n'impose pas forcément des "gros travaux".
[citation]Dorénavant, un contrat de bail commercial ne peut plus prévoir qu'est imputable au locataire les cinq postes suivants :
1 Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux
2 Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent [/citation]
<http://www.pap.fr/actualites/bail-commercial-la-loi-pinel-fixe-la-repartition-des-charges-et-travaux-entre-proprietaire-et-locata/a17097>
<http://www.pap.fr/actualites/bail-commercial-la-loi-pinel-fixe-la-repartition-des-charges-et-travaux-entre-proprietaire-et-locata/a17097>
[citation]Article 606
Créé par Loi

1804-01-30 promulguée le 9 février 1804
Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.
Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.
Toutes les autres réparations sont d'entretien.
Au vu de l'article 606 du code civil, il reste encore bon nombres de travaux qui peuvent être mis à la charge du locataire par le bail.

Par **talcoat**, le **23/01/2017 à 19:00**

Il n'est pas dit autre chose que tous les travaux ne peuvent plus être mis à charge du locataire lorsqu'ils concernent les gros travaux et les travaux exclus incombant au locataire doivent être clairement "listés" au bail : d'où la nécessité de vérifier la rédaction ...les applications de 606 étant jurisprudentielles.

Par **morobar**, le **23/01/2017 à 19:16**

La question d'origine porte sur "électricité, ventilation, canalisations...".
Le problème est qu'on est en présence d'un bail commercial, et non d'un bail résidentiel soumis à la loi de 89.

Par **talcoat**, le **23/01/2017 à 21:01**

@morobar vous ne comprenez rien...on ne parle que de baux commerciaux et toutes ces remarques sont valables dans le cadre de la réglementation actuelle que vous semblez ignorer.

Par **Lag0**, le **24/01/2017 à 06:58**

[citation]La question d'origine porte sur "électricité, ventilation, canalisations...". [citation]
Je rejoins Morobar sur ce point, et comme je le disais plus haut, de tels travaux ne sont pas forcément de gros travaux au sens du 606CC, voir même très probablement pas.

Par **morobar**, le **24/01/2017 à 09:04**

Bjr,
@morobar vous ne comprenez rien...on ne parle que de baux commerciaux
Pourquoi ces propos ?
Je comprends parfaitement et je serai curieux de connaître le nombre de baux commerciaux que vous auriez signé dans votre existence.
Pour parler simplement, on évoque les murs et le fond de commerce.
Mais quand on parle des murs on parle bien et uniquement de cela, murs et toiture.
Le reste c'est du fonds de commerce.
Les frais dont il est question à l'origine de ce topic vont bien rester à la charge du preneur ne vous en déplaie.

Par **talcoat**, le **24/01/2017** à **18:55**

Bonjour,
La question posée est bien du ressort des baux commerciaux.
Maintenant, à aucun moment il est dit que les travaux visés dépendent des gros travaux, mais que ceux-ci sont à la charge exclusive du bailleur qui ne peut en transférer la charge.
Encore une fois, la réponse est en premier dans la rédaction du bail si celui-ci prévoit ou non des travaux à la charge du preneur (ces travaux devant être clairement listés) et en aucun cas relevé de l'art 606.
Après il faut prendre en compte l'obligation de délivrance suivant l'importance des mises aux normes...
Il n'est donc pas possible d'affirmer, sans voir la rédaction du bail et les lieux, que les travaux évoqués par @krabi ne sont pas à la charge du bailleur.

Par **Lag0**, le **24/01/2017** à **18:58**

[citation]Il n'est donc pas possible d'affirmer, sans voir la rédaction du bail et les lieux, que les travaux évoqués par @krabi ne sont pas à la charge du bailleur.[/citation]
Comme il n'est pas possible, avec les éléments fournis ici, d'affirmer le contraire.

Par **morobar**, le **25/01/2017** à **09:16**

Bjr,
Après il faut prendre en compte l'obligation de délivrance suivant l'importance des mises aux normes
Cela ne change pas grand chose, car les normes en question peuvent varier selon l'activité du preneur, ou la date de construction.
C'est ainsi que pour un restaurateur/traiteur il faut un filtre à graisse à la sortie des eaux mais pas pour un marchand de bonbons.
Je mettrai ma main à couper que la rédaction du bail est sans ambiguïté, c'est un peu comme la clause d'exonération du vice caché dans les actes de mutation.
Mais bon peut-être aurons-nous un éclairage plus précis à la lecture du document en question.

Par **talcoat**, le **25/01/2017** à **15:35**

Bonjour,
On ne peut affirmer une chose possible sans en avoir vérifié la véracité par une étude minutieuse du bail commercial dont la rédaction laisse une certaine liberté aux parties.