



## Echaffaudage devant ma boutique

-----  
Par curieuse

Bonjour,

J'ai un petit problème concernant mon bail commercial. J'ai récemment signé un bail pour ma bijouterie en juillet et ouvert le mois suivant. Mais dès le mois de septembre, des échafaudages ont été installés devant mon magasin, ce qui a considérablement réduit sa visibilité. Ces échafaudages sont toujours là, et nous sommes maintenant en décembre.

Cela a eu un gros impact sur mon activité, surtout pendant les mois de novembre et décembre, qui sont cruciaux pour mon secteur. En fait, on a observé une baisse de chiffre d'affaires de 7 000 euros entre septembre et novembre. Habituellement, notre emplacement est très fréquenté, et notre CA aurait dû soit augmenter, soit au moins rester stable pendant ces mois-là, mais ça n'a pas été le cas à cause des travaux.

En plus de cela, j'avais fait des travaux coûteux sur la devanture, que j'aurais pu repousser, et il y a aussi des problèmes d'installation, comme des câbles non conformes et un extincteur qui n'est pas aux normes depuis plus d'un an. En plus, on nous demande de payer des taxes pour 2023 alors qu'on n'était même pas là ! L'accumulation de tous ces problèmes commence à peser.

Je voulais savoir si une révision de loyer serait possible pendant la période des travaux, et si quelqu'un a une idée du pourcentage de réduction que l'on pourrait demander dans ce genre de situation.

Merci d'avance pour vos retours !

-----  
Par isernon

bonjour,

quelle est la raison d'être de ces échafaudages, travaux de la commune, travaux de la copropriété....

salutations

-----  
Par curieuse

Bonsoir,  
C'est des travaux de la copropriété pour renouveler ou rafraîchir la façade.

-----  
Par isernon

votre bailleur ne vous a pas informé de ces travaux futurs, vous pouvez lui demander une baisse de loyers.

-----  
Par curieuse

D'après lui il n'était pas au courant car il n'est pas allé à la réunion.  
Cela fait plus d'un mois que je demande une révision et il a décidé de m'accorder 10%. Nous avons voulu l'informer que les travaux nuisent grandement à notre activité d'autant plus les jours où les bâches de protection tombe recouvrant entièrement notre boutique (je sais que cela n'est pas de ça faute mais cela nous pèse beaucoup)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

il n'était pas au courant car il n'est pas allé à la réunion  
Mais il a forcément reçu le PV de l'AG en recommandé.

Vous avez un préjudice certain dû à ce ravalement, le bailleur vous doit une indemnisation. Au besoin par voie de justice. Renseignez vous auprès de votre CCI, ils pourront sans doute vous y aider.

-----  
Par curieuse

Je vais faire ça, je vous remercie de votre aide

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Votre bail contient peut-être une clause spécifique en cas de travaux ayant une incidence sur votre activité commerciale.

Sinon s'appliquent les règles de droit commun. Ce sont

- l'obligation de délivrance du bailleur : article 1719 du code civil,
- l'obligation du preneur à supporter des travaux indispensables : article 1724,
- éventuellement la responsabilité extra-contractuelle du syndicat des copropriétaires : article 1240.

Le bailleur vous doit une jouissance paisible de la chose louée pendant la durée du bail.

Vous devez supporter les travaux d'entretien indispensables tels qu'un ravalement sans indemnité pendant vingt et un jours. Au-delà, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

La cour de cassation a rendu un arrêt intéressant le 7 février 2020 18-20.865 : si les travaux entrepris rendent, pendant leur exécution, les locaux impropres à l'usage auquel ils sont destinés, ce peut constituer une inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance (article 1719) autorisant le preneur à soulever l'exception d'inexécution (article 1220), c'est à dire à suspendre le paiement des loyers.

Par ailleurs il ne faut pas exclure une action en responsabilité extra-contractuelle contre le syndicat des copropriétaires.

En pratique, il faut chercher à évaluer l'incidence des travaux sur votre activité commerciale, ce qui n'est pas facile puisque vous venez d'ouvrir, et quelle est la durée normale d'un ravalement comme celui qui est en cours.

Une diminution de 10 % du loyer me paraît très peu.

S'il vous semble qu'il y a négligence envers vous allongeant sans justification la durée des travaux, une lettre bien tournée, rédigée par un avocat et adressée au syndic, pourrait aider à presser le mouvement.

A l'égard du bailleur, lui laisser entendre que vous pourriez bientôt être en cessation de paiement pourrait aussi y aider.

-----  
Par TUT03

Bonjour

votre assurance professionnelle comprend peut être une garantie pour pertes d'exploitation

-----  
Par ESP

Bonjour

En principe, la garantie pour pertes d'exploitation est destinée à indemniser les professionnels pour les pertes de chiffre d'affaires résultant d'un sinistre ou d'une interruption d'activité.

Dans le cadre de travaux de ravalement, si ces derniers entraînent une gêne anormale pour l'exploitation de votre commerce, vous pourriez avoir un recours contre votre bailleur pour obtenir une indemnisation. Il est essentiel de prouver que la gêne occasionnée par les travaux a eu un impact significatif sur votre activité.

Cependant, il est important de vérifier les termes spécifiques de votre contrat d'assurance, car la couverture peut varier d'un assureur à l'autre.