



Charges qui incombent au locataire commercial

Par xavier11

Bonjour,

Je suis locataire professionnel (bail commercial) dans un immeuble de rapport avec d'autres professions. L'immeuble dispose d'une climatisation réversible et industrielle c'est à dire un compresseur pour l'ensemble du bâtiment avec un réglage individuel par surface louée. La climatisation ne fonctionne plus depuis 2 ans, plus de chauffage. Malgré des relances de ma part, pas d'amélioration. Le bailleur souhaite changer la climatisation du bâtiment. étant donné que je ne peux l'entretenir pour ma seule location et que le système dépend du bâtiment, le bailleur peut il me faire supporter la charge du remplacement à hauteur de ma surface louée. Je précise qu'il ne l'a pas fait entretenir depuis quelques années. Il n'y a pas d'autre système de chauffage dans ma salle et je reçois du public (secteur santé).

Je vous remercie pour votre retour

Xavier

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cet immeuble est-il une copropriété ? Dans ce cas les équipements collectifs doivent être entretenus/remplacés suite à un vote de l'AG de copropriétaires.

Ou bien votre bailleur est-il le seul propriétaire de l'immeuble ? Dans ce cas il prend la décision seul.

C'est votre bail qui précise les travaux qui vous sont imputables.

Par xavier11

bonjour,

non ce n'est pas une copropriété. C'est un bâtiment de ville avec 20 salles individuelles, une climatisation générale avec néanmoins un réglage individuel, mais pas de possibilité au locataire d'effectuer un entretien individuel puisque climatisation collective. le bail commercial incombe au locataire l'entretien de sa salle à l'exception du 606 qui évidemment ne mentionne pas le chauffage. en l'occurrence je ne peux pas l'entretenir techniquement...

Par yapasdequoi

Que dit exactement votre bail ?

Votre texte sans ponctuation n'est pas compréhensible.

Même si vous ne pouvez pas faire directement un entretien individuel, vous êtes tout de même redevable des frais d'entretien selon les articles 605 et 606 du code civil.

Par Nihilscio

Bonjour,

? à l'exception du 606 ?

Autrement dit, les dépenses d'entretien vous sont entièrement imputables. C'est ce qui est le plus défavorable pour vous. Le bailleur peut vous faire supporter la charge du remplacement à hauteur de la surface louée.

Reste à savoir quels sont ses rapports avec les autres locataires.

Mon avis est qu'il ne peut refuser de faire le nécessaire pour remettre la climatisation en fonction quitte à vous faire payer votre quote-part, le reste ne vous concernant pas, qu'il se débrouille avec les autres locataires. Vous risquez

d'avoir à vous battre, peut-être devant le tribunal.

Une autre solution est peut-être envisageable : une installation à vos frais dans vos locaux si c'est techniquement possible.

Par xavier11

merci pour votre retour, j'ai ma réponse.