



Travaux à l'intérieur des locaux, qui paie?

Par **Jaya**, le **08/01/2010** à **23:59**

Bonjour,

Je loue depuis 1994 un local à usage industriel à un garagiste. Le bail stipule que les travaux d'adaptation du local à son activité sont à sa charge.

A son entrée dans les lieux, il a fait des travaux. En particulier, il a installé un pont pour soulever ses voitures.

En 2005, il a installé un 2nd pont - sans m'en avertir ou me demander l'accord et, malheureusement, sans faire d'étude préalable.

Son nouveau pont a 2 pieds, qui maintenant percent la dalle du plancher, qui commence à s'effondrer à l'étage inférieur (les 2 pieds agissent comme des poinçons). Donc:

- 1) Risque d'effondrement du pont lorsqu'il supporte un véhicule
- 2) Risque d'effondrement du plancher.

Le locataire a fait constater cela par huissier, j'ai fait venir un expert pour voir ce qu'il y avait à faire: il faut renforcer la dalle.

Qui doit payer, moi, le locataire? ou les 2?

Notez que l'étage inférieur m'appartient aussi, et qu'il est loué à un autre locataire (lequel évidemment s'inquiète).

Eventuellement, connaissez vous une jurisprudence en la matière?

Merci de m'avoir lu.

Cordialement

Yann

Par **jeetendra**, le **09/01/2010** à **10:41**

[fluo]l'ADIL de l'Eure [/fluo]
8 boulevard Georges Chauvin
27000 Evreux
téléphone : 02 32 24 06 66

Bonjour, la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Article 7 f) :

[s]"Le locataire est obligé [...] de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local".[/s]

-cette loi permet au propriétaire d'obliger le locataire à remettre le bien en l'état ; mais il peut également conserver les transformations effectuées. Dans ce dernier cas, le locataire ne peut en aucun cas demander au propriétaire une indemnisation pour les frais engagés.

-en revanche si les transformations effectuées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement, le propriétaire peut exiger une remise en état immédiate sans attendre la fin du bail.

-Les juges admettent même depuis quelques années que dans ce cas, le bailleur puisse demander la résiliation judiciaire du bail pour non respect par le locataire de ses obligations contractuelles sur la base de l'article 1184 du Code Civil (cass. Civ 3ème 31/10/06 pour des travaux ayant dénaturés le site).

-le propriétaire peut même agir en référé (péril imminent à cause de l'effondrement de la structure).

Prenez contact avec l'Association ADIL à Evreux pour plus de précisions à ce sujet, bonne journée à vous.

Par **Jaya**, le **11/01/2010** à **15:24**

Merci beaucoup pour cette réponse détaillée.
Cependant, je ne suis pas certain qu'elle s'applique à mon cas.

En effet, la loi 89-462 mentionnée semble ne s'appliquer qu'au logement, comme l'indique l'article 1.

"Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur."

Pas nécessairement aux locaux à usage industriels...(le garagiste n'habite pas dans le local)

En tout cas, merci d'avoir répondu, je vais creuser :-)

Cordialement

Yann