



Bail commercial non renouveler

Par **david340**, le **26/09/2008 à 16:12**

Bjr,

Je suis en reprise d'entreprise, le bail du vendeur du fond est fini depuis 1ans sans que le propriétaire du local ou son locataire est demandé le renouvellement de ce bail commercial. Le propriétaire a acquis ce local il y a 1 ans sans avoir renouveler le bail commercial de son locataire.

Lors d'un entretiens entant que futur locataire, le nouveau propriétaire (depuis 1ans) m'informe qu'aucun bail ni état des lieux ont été signé avec le locataire actuel et qu'il a double le montant du loyer depuis l'achat des murs (1ans) et réclame au vendeur du fond (son locataire) de remettre en état le local où de nombreux travaux ont été effectué sans aucun autorisation (celui ci n'était pas encore propriétaire le jour des travaux).

Question!!!!!!

Le nouveaux propriétaire peut-il réclamer à son locataire de faire réaliser les travaux pour remettre le local dans le même état qu'au début le bail?

(gros travaux appartement surprime sans autorisation pour agrandir sa surface commercial)

Par **Celine92**, le **27/09/2008 à 15:26**

Bonjour,

En l'absence de renouvellement de bail, l'ancien bail reste applicable en vertu du principe de

tacite reconduction.

Aussi, pour répondre à votre question, [s]tout dépendra des termes exacts de ce contrat initial[/s] passé entre l'ancien propriétaire et le locataire.

Ce contrat prévoyait sûrement une clause spécifique, concernant l'exécution de travaux à l'initiative du locataire. Il est à cet égard, souvent imposé une autorisation écrite du propriétaire du moment, avant la réalisation des travaux. A défaut de respect de cette procédure, il peut être prévu que le locataire doive procéder à ses frais, au moment de son départ, à la remise en l'état initial des locaux.

Si tel est bien le cas en l'espèce, le locataire sera effectivement contraint d'agir, faute de quoi le nouveau propriétaire pourra saisir la justice.

La seule solution qui me semble envisageable est donc une négociation entre le locataire et le nouveau propriétaire, afin de régulariser les travaux effectués sans autorisation (d'autant qu'ils sont importants !)

Malheureusement, cette négociation s'annonce bien délicate, puisque le nouveau propriétaire en position de force, réclame déjà un doublement de son loyer !

Pour résumer, le locataire a finalement trois options :

- Exiger de rester dans ces locaux, en sachant qu'il devra payer un loyer plus important (dont le montant peut être, me semble t-il, tout de même plafonné par la loi). Toutefois, le propriétaire pourra quant à lui imposer la réalisation des travaux de remise en état lors de son départ.
- Demander à rester dans ces locaux, en négociant une régularisation des travaux effectués sans autorisation contre une augmentation substantielle du loyer. Cette solution présente l'avantage de répartir les frais supplémentaires sur les loyers.
- Décider de procéder à la remise en état des locaux et quitter les lieux.

Vous et le locataire avez donc tout intérêt, à vous faire assister par un spécialiste.

J'espère vous avoir quelque peu aiguillé.

Cordialement

Par **david340**, le **28/09/2008** à **00:43**

Oui Celine92 et bien le Merci a toi....

Moi je désire reprendre l'affaire avec un nouveau bail et bien sur, exige un état des lieux d'entrée donc je pense ne pas avoir de soucis avec c'est travaux que lui sont réclamé ...

Par contre, je pense aussi que le propriétaire doit me louer des locaux avec des normes en

électricité,gaz,eau sachant que c'est un Bar,Snack...

Quel travaux reste a ma charge et ce qui est a la charge du propriétaire du local...?
ravalement, électricité, gaz, eau chaude, telephone..ect....???
La terrasse qui est un morceau de trottoir doit avoir une autorisation de la mairie?

Par **Celine92**, le **03/10/2008 à 20:18**

Bonsoir,

1) Concernant l'état du local avant votre entrée dans les lieux, il me semble évident que le propriétaire doit être tenu de délivrer les locaux en bon état de fonctionnement, avec toutes les mises aux normes.

Vérifiez que cette obligation figure bien dans le contrat avant de signer ! Elle figure la plupart du temps, dans une clause intitulée "Les obligations du bailleur (ou propriétaire)". N'hésitez pas non plus, lors de l'état des lieux, à faire insérer toute précision que vous jugeriez nécessaire.

2) Pour la répartition des charges, tout dépendra de ce qui sera prévu dans le contrat, que vous négocierez avec le propriétaire.

Traditionnellement et sauf dispositions contraires dans le contrat, sont à la charge :

?du LOCATAIRE « les réparations d'entretien » ce qui comprend notamment :

- *les taxes locatives (voiries, enlèvement ordures ...)*
- *toutes les dépenses de consommation (électricité, gaz, eau, ...)*
- *les taxes spécifiques à votre activité et les charges nécessaires à l'exploitation de votre commerce*
- *toutes les dépenses d'entretien*
- *etc.*

?du PROPRIETAIRE « les grosses réparations ». La loi ne donne aucune liste précise de ces grosses réparations. Ce sont donc les juges au cas par cas, qui tranchent en cas de litiges, en prenant en compte la lourdeur financière des réparations ainsi que leur caractère exceptionnel. J'imagine donc que le ravalement doit être compris dedans.

Toutefois, par précaution et afin d'éviter tout conflit futur, faites insérer à la charge du propriétaire, toutes les grosses réparations que vous estimez, risquer d'être nécessaires, dans les mois ou années à venir au vu de vos constatations sur les lieux.

Restez vigilant et faites appel plus que jamais à un juriste ou un avocat. Il s'agit de clauses dites « sensibles » qui peuvent avoir des conséquences financières lourdes.

3) Enfin, concernant la terrasse, l'ancien locataire a dû forcément demander une autorisation préalable à la mairie, pour la mise en place de cette terrasse. Afin d'éviter toute surprise, vérifiez donc que les termes de cette autorisation (largeur, durée...) ont bien été respectés par lui. Je vous invite vivement à vous rendre auprès de la mairie, qui saura de plus, vous renseigner sur le montant de la redevance annuelle.

J'espère vous avoir aidé malgré le retard de mes réponses.

Cordialement

Céline92