



Bail 3/6/9 infiltration d'eau impossible d'utiliser le local

Par **euro market**, le **09/05/2024 à 08:37**

Bonjour, je dirige une société de commerce en alimentation générale. J'ai loué un entrepôt en mars 2022, mais moins de deux mois plus tard, j'ai constaté des fuites d'eau dans le toit. J'ai informé l'agence, qui a envoyé une entreprise pour appliquer un peu de colle, mais le problème a persisté. Malgré mes multiples contacts, aucune solution n'a été apportée. Le propriétaire est venu inspecter l'ensemble de l'immeuble et m'a promis des travaux.

En mars 2023, j'ai pris un autre entrepôt à côté de l'ancien, mais les problèmes y sont plus graves. Lorsqu'il pleut, même cinq minutes suffisent pour que l'entrepôt soit inondé. J'ai pris des photos, fait des vidéos, et contacté à nouveau l'agence et le propriétaire, sans obtenir de réponse. Mes e-mails n'étaient pas lus.

En plus, dans le bureau de l'entrepôt, il y a un chauffe-eau qui était connecté au chauffe-eau de mon voisin de palier, qui a utilisé mon eau chaude pendant un an. Je paye plus de 150-160 euros par mois d'électricité pour ce bureau. J'ai signalé cela aussi en janvier. Nous sommes en mai, et mon voisin est toujours connecté à mon chauffe-eau.

Depuis janvier, le deuxième entrepôt, qui est constamment inondé, est vide. Je n'y ai que des palettes qui commencent à pourrir, et l'odeur est horrible.

En avril, j'ai refusé de payer le loyer (presque 3000 euros par mois), ce qui a enfin attiré leur attention sur mes e-mails. Ils m'ont répondu que je suis obligé de payer le loyer le 1er de chaque mois. Après plusieurs échanges par e-mail, ils viennent de me dire que la société de toiture doit faire un devis et que le délai est de trois mois à partir de maintenant. Ce problème dure depuis un an, et à chaque fois, ils disent qu'ils vont faire un devis.

je peut pas paye pour quelque chose que j utilie pas.

sans compte que en hier l eau a gele et j ai glisse. je suis arrive aux urgence avec une entorse

je veut resilie le bail.

Par **Lingénu**, le **09/05/2024 à 12:47**

Bonjour,

Lorsqu'un litige ne peut se régler à l'amiable, il faut le faire régler par le tribunal. La représentation par avocat est obligatoire.

En matière de travaux d'entretien dans le cadre d'un bail commercial, il faut se référer aux termes du bail. Je comprends que le bailleur considère que les réparations lui incombent. C'est déjà un premier point réglé, non évident

Vous pouvez de droit résilier le bail pour la fin de la première période triennale, soit mars 2025.

Si vous refusez de payer le loyer, vous vous exposez à une résiliation par le bailleur à vos torts, ce n'est pas la bonne solution.

Ce que vous pouvez envisager :

- faire condamner en référé sous astreinte le bailleur à mettre fin aux désordres,
- demander au juge des référés l'autorisation de verser les loyers sur un compte séquestre jusqu'à ce qu'il soit mis fin aux désordres,
- demander au juge des référés la résiliation du bail aux torts du bailleur,
- demander au juge du fond des dommages et intérêts pour défaut de jouissance,

On ne peut vous obliger à payer l'électricité consommée par le voisin. A mon avis vous êtes parfaitement en droit de couper la conduite électrique qui relie votre installation à celle du voisin, après toutefois lui avoir laissé un délai raisonnable afin de ne pas lui faire subir de préjudice. Il est présumé de bonne foi.