



Toiture bail commercial

Par **Gui21**, le **02/10/2019** à **18:46**

Bonjour je fait ma cession commerce

A l etat des lieux le propriétaire me demande de refaire la toiture en tôle fibre car elle sont fissurées et d autre casser a t il le droit merci.

Par **Nicolas Fontaine**, le **02/10/2019** à **19:53**

Bonjour,

A moins qu'il ne s'agisse de petites réparations, la réfection de la toiture incombe, en principe, au propriétaire au titre des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

A cet égard, la loi Pinel et le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 qui s'appliquent aux baux commerciaux conclus ou renouvelés à partir du **5 novembre 2014** interdit au bailleur de s'exonérer de son obligation aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

La réponse à votre question dépend donc de l'ampleur des travaux à faire sur la toiture (petites/grosses réparations). Si vous le pouvez, faites faire un devis ce qui vous donnera une idée de la nature des travaux et de qui doit en prendre la charge.

Bien à vous

Par **Gui21**, le **02/10/2019** à **20:12**

Merci pour votre réponse le bail dit à clos couvert ?

Par **Nicolas Fontaine**, le **02/10/2019** à **20:23**

Re,

Clos et couvert est une formule pour désigner les grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des

couvertures entières.

Donc en principe la toiture relève bien de l'obligation du bailleur sauf s'il ne s'agit que de petites réparations.

A votre disposition au besoin.

Bien à vous

Nicolas Fontaine

Par **Gui21**, le **02/10/2019** à **20:39**

Merci de votre aide. Le bail date de 8 ans il la renouveler au nouveau locataire dans les même conditions ?

Par **Nicolas Fontaine**, le **02/10/2019** à **23:12**

Le nouveau locataire poursuit le bail en cours aux mêmes conditions.

Le bailleur devra néanmoins assurer au nouveau locataire le clos et le couvet et c'est la raison pour laquelle il vous demande de faire les travaux.

Avant la neuvième année du contrat, le bailleur a la possibilité de proposer le renouvellement du bail avec une hausse du loyer qui reste toutefois plafonnée.

Bien à vous

Nicolas Fontaine

Par **Gui21**, le **03/10/2019** à **09:23**

Merci .pensez vous que je doit faire l etat des lieux avec un avocat pour éviter tout problème car impossible de discuter avec .

Par **Nicolas Fontaine**, le **03/10/2019** à **12:08**

Bonjour,

En général c'est un huissier qui procède à l'état des lieux.

Toutefois, le propriétaire pourrait s'opposer à la présence de l'huissier.

Dans ce cas, seul un juge pourrait autoriser l'huissier à pénétrer dans les locaux et lui donner mission de faire l'état des lieux.

En revanche et de façon non contradictoire, vous pouvez éventuellement faire appel à un huissier pour qu'il constate l'état actuel des locaux et de la toiture. cette pièce pourra vous servir en cas de contentieux ultérieur sur la charge des travaux de remise en état du local et de la toiture.

Bien à vous

Nicolas Fontaine