Image not found or type unknown

Bail commercial précaire/ dérogatoire - Cette clause est elle assez forte ?

Par **Crapsitia**, le **21/04/2023** à **15:41**

Bonjour,

Je m'apprète à louer un local commercial, et je voudrais votre avis sur une clause qui impute au preneur les travaux, dans mon cas ce serait des risques d'aménagment pour personne handicapé , la porte est assez large mais il y a un leger réhaut et donc si jamais la mairie ou autre indiquerait ce "trouble" , je voudrais savoir si cette clause ci dessous pouvait faire intervenir au preneur du local (qui est d'accord pour dire que c'est à lui de le faire mais j'ai un doute) la résponsabilité de cela, sachant que les travaux ne sont pas toujours obligés si des aménagement autres remplissent le même objectif (comme une rampe de seuil amovible par exemple)

Voici la clause du contrat (télécharger sur internet).

Le Locataire aura à sa charge les travaux imposés par l'autorité administrative ou par la règlementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil.

Si je dois rajouter une clause, une simple feuille suffit avec la dite clause ou c'est un document plus fourni ?

Merci d'avance !

Par **Zénas Nomikos**, le **21/04/2023** à **15:53**

Bonjour,

[quote]

Pour mémoire, les travaux visés par l'article 606 du code civil sont les suivants :
« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. »

L’interprétation de l’article 606 au regard des travaux de mise en conformité suscite déjà un contentieux abondant et son application aux normes d’accessibilité handicapé continuera certainement de l’alimenter.

De notre point de vue, dès lors que les travaux affecteraient les gros murs (murs porteurs, murs de façade), ils devraient entrer dans cette catégorie et rester nécessairement à la charge du propriétaire, malgré toute clause contraire, qui serait réputée non écrite.

[/quote]

Source :

https://www.gouache.fr/articles/Articles/La-vie-du-franchiseur/Vos-lieux-de-commerce-locaux-commerciaux-sites-internet-marchands/Redaction-ou-negociation-d-un-bail-commercial/Bail-commercial-/Avocat-ERP-qui-doit-payer-les-frais-de-mise-aux-normes-de-l-accessibilite

Par **Zénas Nomikos**, le **21/04/2023** à **15:57**

[quote]
Il faudra donc distinguer selon la nature des travaux en question : grosses réparations de l’article 606 ou non.

Soit les travaux relèvent de l’article 606 du Code civil, dans ce cas ils seront à la charge du bailleur. Ce sera nécessairement le cas pour les travaux affectant les gros murs, et donc du remplacement d’une porte d’entrée adaptée aux personnes à mobilité réduite nécessitant pour l’installation de modifier la structure de la façade, ou en encore des travaux d’aménagement de toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite dès lors qu’il s’agit de travaux de transformation conséquente assimilables à de gros travaux.

Soit les travaux ne relèvent pas de l’article 606 du code civil, dans ce cas ils seront à la charge du preneur si le bail le prévoit expressément et que la clause est suffisamment précise.

[/quote]
Source :

https://www.legavox.fr/blog/maitre-celine-taieb/incombe-travaux-mises-normes-accessibilite-32268.htm

Par **Crapsitia**, le **21/04/2023** à **16:08**

[quote]
Soit les travaux ne relèvent pas de l’article 606 du code civil, dans ce cas ils seront à la charge du preneur si le bail le prévoit

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

expressément et que la clause est suffisamment précise

[/quote]
D'où ma question : est ce que la clause du contrat actuel est assez précise ou devrais-je l'enrichir avec une autre clause écrité à la main.

Par **Zénas Nomikos**, le **21/04/2023** à **16:14**

Si vous voulez que la charge des travaux revienne à votre proprio je vous conseille de préciser davantage la clause.

Par **Crapsitia**, le **21/04/2023** à **16:49**

Je suis le proprio (?•???•?).
Très bien, je ne trouve pas de modèle existant, puis'je simplement l'éditer sur un traitement texte vierge a la suite du contrat. Ou faire un avenant ?
Merci!

Par **Zénas Nomikos**, le **22/04/2023** à **10:06**

à la suite du contrat

Par **Crapsitia**, le **22/04/2023** à **17:51**

Bonjour,

J'ai trouver un exemple de clause qui dit :

[quote]
" Le preneur executeras les travaux qui pourraient être exigés par le service de salubrité et les inspecteurs du travail, pour la ventilation, l'aération, la sécurité, **et toutes autres préscriptions ainsi que tout les travaux déterminés par les réglements administratifs.**

[/quote]
Mais cela ressemble déja à ce qui est évoqué dans le contrat par défaut non ? :

[quote]
Le Locataire aura à sa charge les travaux imposés par l'autorité administrative ou par la règlementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[/quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés