



Qui doit payer la mise en conformité du local commercial ?

Par **carla127**, le **08/08/2023** à **11:27**

Bonjour, propriétaire d'un fond de commerce de terminal de cuisson depuis 12 ans, je viens d'apprendre que mes fours sont branchés sur une VMC et non sur une extraction qui donne vers l'extérieur.

une création de gaine d'extraction est obligatoire pour mon exploitation car il est interdit de brancher des fours sur une VMC. Ceci fut fait ainsi il y a plus de 20 ans.

sur mon bail, certains paragraphes sont un peu flous pour moi pour savoir si le coût des travaux incombent au bailleur ou à moi même .Le rédacteur de l'acte est à la retraite et son repreneur est en vacances.

Voici ces paragraphes :

-dans la désignation des lieux:

"tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connue cause."

-destination des lieux loués :

" les locaux devront être consacrés par le "preneur" à l'exploitation de son activité de boulangerie,pâtisserie, viennoiserie,terminal de cuisson.

-Transformations:

"Le "preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et Réparations nécessitées par l'exercice de son activité."

-Exploitation:

"le "preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet."

Du coup, je ne sais pas si l'obligation de délivrance du Bailleur peut jouer en ma faveur pour lui faire installer l'extraction.

j'attends votre retour.

avec tous les remerciements.

Virginia.

Par **Pierrepauljean**, le **08/08/2023** à **14:35**

onjour

il appartient au locataire d'avoir les équipements adéquats concernant son activité.

si votre local est situé dans une copropriété, il va falloir que votre propriétaire soumette à l'AG un dossier complet pour faire autoriser ces travaux

Par **carla127**, le **08/08/2023** à **14:42**

Bonjour,

Une extraction est-elle considérée comme un équipement nécessaire à l'activité ? N'est-ce pas une obligation de délivrance de la part du bailleur pour un bail destiné à une boulangerie ?

Par **Pierrepauljean**, le **08/08/2023** à **15:06**

ne vous êtes vous pas renseigné sur les équipements techniques lors de la signature du bail ?

Par **carla127**, le **08/08/2023** à **15:10**

Non, Les fours étaient branchés sur une sortie qui donnaient dans la galerie, d'un diamètre et de plus de 40 cm donc apparemment une extraction.

Or, il s'est avéré que ce n'était pas une extraction mais une VMC sur laquelle le four ne peut absolument pas être branchés.

Par **Pierrepauljean**, le **08/08/2023** à **15:12**

quand vous parlez de galerie, s'agit il d'une galerie commerciale?

Par **carla127**, le **08/08/2023** à **15:14**

Oui en effet. C'est en copropriété, il y a une galerie commerciale et au-dessus et au-dessous des appartements

Par **Pierrepauljean**, le **08/08/2023** à **15:17**

en général il ne peut pas être autorisé une extraction dans les parties communes d'une galerie commerciale

il va falloir faire venir une entreprise spécialisée pour l'étude des lieux et un devis

Par **carla127**, le **08/08/2023** à **15:20**

De toute façon, à ce jour, je sais que je ne suis pas conforme à la législation. Ce qu'il faut maintenant savoir, c'est si le coût de la construction d'une gaine d'extraction revient au preneur ou au bailleur du fait de louer un local destiné à la boulangerie. Je suis également qu'il va falloir l'accord de la copropriété.

Par **Pierrepauljean**, le **08/08/2023** à **15:27**

cela revient au preneur

Par **carla127**, le **08/08/2023** à **15:28**

Il n'y a pas d'obligation de délivrance?