



## Responsabilité propriétaire locataire

Par **Joan OSPITAL**, le **21/09/2018** à **13:52**

Bonjour,

Je loue un espace (bais commerciaux), quand je suis rentré dans les lieux il y a 2 ans, la façade était en mauvais état et ça se dégrade.

Qui est responsable de la façade et qui doit payer la remise en état.

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Joan.

Par **Philp34**, le **21/09/2018** à **17:04**

Bonjour Joan,

Normalement, les charges liées à la propriété des locaux qui incombent au bailleur, sont les suivantes :

- dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti : murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture,
- dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations,
- honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local loué,
- impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux : contribution économique territoriale (CFE et CVAE)
- charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Toutefois, l'article L145-40-2 du Code du commerce précise que :

**« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.**

**Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :**

**1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;**

**2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes,**

**précisant leur coût.**

**Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.**

**».**

Plongez-vous dans la lecture de votre contrat bail.