Image not found or type unknown

travaux de réparation bail commercial

Par **Virginie76123**, le **18/10/2019** à **23:56**

Bonjour,

Je suis bailleur d'un local commercial loué à un coiffeur, au rez-de-chaussée d'un immeuble composé d'appartements au-dessus de mon local commercial. L'évacuation des eaux (toilettes et machine à laver) de mon local commercial se fait par des canalisations à l'usage exclusif de mes locataires ; aucun des appartements situés dans le reste de l'immeuble n'utilise ces canalisations.

Le bail commercial qui me lie à mes locataires est classique (mais pas à jour de la loi Pinel car conlu avant) : les travaux sont au maximum prévus à la charge du preneur, les réparations de plomberie sont notamment expressément visées.

Le problème est le suivant : la canalisation en question, qui part du sol de mon local pour se rendre au tout à l'égout, est défectueuse. Cette canalisation se trouve quasi-exclusivement soit dans des parties privatives (caves en dessous qui ne m'appartiennent pas et qui ne subissent pas de dégât non plus), soit dans les parties communes (chemin d'accès aux caves, qui subit le dégât). La recherche de fuite mandatée par le syndic a conclu à un déboîtement de la canalisation dans le mur de la copropriété, partie commune. Les premiers travaux envisagés prévoient des travaux de maçonnerie car il faut toucher au mur de la copropriété pour réparer la canalisation.

L'assurance de mes locataires refuse d'intervenir au motif que le local commercial ne subit aucun dégât, ce qui est vrai : l'eau coule le long du mur des caves, au-sous sol ; mon local ne subit aucune fuite d'eau mais en est à l'origine. Le syndic refuse également de faire intervenir l'assurance de la copropriété car l'origine du dégât concerne mon local. Je fais donc marcher mon assurance et suis dans l'attente de devis.

Ma question est la suivante : dans la mesure où les assurances ne prennent pas en charge les réparations (mais seulement les conséquences du dégât) : à la charge de qui seront les réparations à effectuer ? Le locataire ? Le preneur ? La copropriété ?

Merci à l'avance pour vos retours.

Cordialement

Par **DENIZE Cedric**, le **20/10/2019** à **21:50**

Bonjour,

Tout dépend de la canalisation concernée par la fuite.

A priori et en fonction de votre exposé, il s'agit d'une colone d'évacuation donc communune, les travaux seront à la charge de la copropriété.

Par contre, la position de la copropriété est étonnante concernant son refus de faire intervenir son assurance.

Bien à vous

Cédric DENIZE

Par **Virginie76123**, le **20/10/2019** à **22:22**

Merci pour votre réponse. Le syndic refuse d'intervenir au motif que la canalisation défectueuse est à l'usage exclusif de mes locataires...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés