



mon bailleur ma pris une porte vitré

Par **vanneste**, le **09/11/2009** à **14:20**

Bonjours,

Je loue un local commercial depuis 2007. A mon arrive, j'ai fait poser une porte coulissante automatique en remplacement d'un grand dormant vitré et d'une porte vitré. Mon bailleur a récupéré le matériel remplacé. Il me dit que la porte appartient au bâtiment et comme je les remplacé il la récupéré. Je lui demande de me tout me rendre sous peine de lui facturé. est-ce que je suis dans mon droit? et dans le cas ou il ne me paye pas la facture, est-ce que je peut récupérer le montant sur un loyer ou sur la taxe foncière?

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/11/2009** à **15:17**

Bonjour, Vanneste.

En aucun cas, vous ne pouvez compenser "en créances croisées":

- le loyer et les taxes que vous devez -de façon actuelle et certaine- au propriétaire,
- avec d'éventuelles sommes que celui-ci pourrait vous devoir.

Vous vous mettriez dans un des cas d'annulation du bail, par le jeu de la "condition résolutoire" qui y figure certainement.

Et puisque je vous ai envoyé relire votre bail commercial, le paragraphe "Etat des lieux" contient sûrement les réponses à vos questions.

Cela dit, je ne pense pas que votre propriétaire soit en droit de s'approprier purement et simplement le matériel substitué.

J'espère pour vous que, préalablement à vos travaux, vous avez obtenu l'accord effectif écrit - avec descriptif-, de votre propriétaire, sur vos travaux projetés.

Votre bien dévoué.

Par **vanneste**, le **09/11/2009** à **15:41**

dans le bail dans le paragraphe état des lieux, il est dit que le preneur prendra les lieux loué dans l'état ou il se trouvent actuellement et tel s'il a pu le contaster par la visite faite préalablement sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autres que celles qui

seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couvert.

article: changement de distribution- modification des lieux

ainsi qu'il a été dit ci-dessus les biens sont loués hors eau et hors air, le preneur ayant a sa charge les aménagements des locaux. le bailleur pourra en fin de bail exiger du preneur, et aux frais de celui-ci soit la remise en état des lieux, soit de conserver les aménagements effectués par le preneur sans indemnité.

Alors que doit je faire ?

Par **JURISNOTAIRE**, le 10/11/2009 à 15:45

Bonjour.

Je pense que l'on peut considérer les précédents aménagements par vous remplacés, comme des "objets de démolition", et qu'il était au contraire à votre charge, qu'il vous appartenait -à peine d'ailleurs de risquer d'être sanctionné-, de les faire évacuer... pour en faire CE QUE VOUS VOULEZ.

Votre bail dit bien que le propriétaire peut conserver LES AMENAGEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR. Rien d'autre ne semble précisé à l'égard des "déchets" des anciens éléments remplacés.

Encore une fois, aviez-vous obtenu son autorisation préalable?

(Et si vous aviez changé les papiers peints, aurait-il revendiqué les lambeaux des anciens déposés) ?

Votre bien dévoué.

Par **vanneste**, le 11/11/2009 à 09:50

Non je ne lui est pas demandé sont autorisation pour remplacer cette porte. Mais a aucun moment il ma dit que je n'avait pas le droit de modifier l'aménagement du local pour l'adapter à mon activité de supérette. Il est de plus inscrit dans le bail que les aménagements intérieur sont a la charge de preneur. Il n'a rien dit non plus quant j'ai fait poser 300m2 de carrelage et que j'ai posé une clim réversible (le local n'étant pas équipé de chauffage). Ce local étant neuf et comme il en a d'autre à louer il me semble plutôt qu'il a récupéré cette porte et ce dormant vitré pour équiper un de ces bâtiment. Dans un courrier qu'il me fait parvenir en réponse a ma lettre recommandé pour demander la restitution du matériel qui m'appartient,il me dit " cette porte appartient au bâtiment, vous en avez posé une autre, nous l'avons donc enlevé afin que celle-ci ne soit pas détériorée". Dans la réponse que je pense lui faire parvenir je lui précise que le bail que j'ai, stipule que le local est loué hors d'eau et d'air et que contractuellement cette porte fait partie intégrante du bail et qu'elle est donc ma propriété. Si je l'ai substitué a une autre plus adapté a mon activité et que je compte d'ailleur lui laisser si je

devais quitté ce local, il est évident que je suis libre de faire ce qu'il me plait des éléments remplacé.

Comment faire pour lui faire entendre raison? et si comme je le pense il n'a plus cette porte puisqu'il l'a posé ailleurs. Comment l'obliger a me payer la facture que je pense lui faire parvenir?

Merci de votre aide.

Par **JURISNOTAIRE**, le 11/11/2009 à 15:25

Rebonjour.

Sachez qu'il n'est pas dans le rôle de ce forum de "creuser" les questions:
Mais parfois, je prends un dossier "un peu à coeur"... Bon.

Vous pouvez vous adosser aux termes mêmes du bail -dont la prise de connaissance me rassure un peu sur le chapitre "autorisation préalable"- :

- "Le preneur ayant à sa charge les aménagements des locaux": vous donne un "feu vert" général, un mandat tacite ouvert -voire une obligation (charge)- d'y procéder à vos seuls frais, avec, peut-être, une ratification anticipée sous-jacente.

L'aménagement intègre l'évacuation des "matériaux de démolition", dont l'OBLIGATION pèse donc -par voie de conséquence directe- également sur vous.

Vu que vous DEVEZ en disposer, ne POUVEZ vous pas en disposer, également à volonté ?
Et pouvoir disposer de quelque chose...

- "Le bailleur pourra en fin de bail exiger du preneur et aux frais de celui-ci, soit la remise en état des lieux...":

Prenez le bail au mot: Votre attitude :

"En prévision d'une éventuelle future exigence en fin de bail -par vous, vos ayants-droit ou un nouveau propriétaire- de la remise des lieux en l'état d'origine, je dois, vous me faites même obligation de devoir conserver cette porte; sinon comment ferais-je le moment venu ? Je ne pourrai jamais sinon, replacer les lieux en l'état exact d'origine".

Vous pouvez également vous prévaloir d'un autre moyen, plus "juriquement fin": celui du principe de la "substitution réelle". Repassons le film:

= Avant la dépose-repose

- La porte vitrée est "immeuble par destination" (524 CC.) par "son attachement au fond à perpétuelle demeure"; elle fait partie de l'immeuble, et donc appartient au propriétaire.

-La porte coulissante, dans son emballage, est "meuble" et vous appartient.

= Après la repose:

- La porte coulissante est maintenant "fixée à perpétuelle demeure", elle est devenue immeuble et appartient dorénavant au propriétaire.

- La porte vitrée est déposée, elle a perdu son caractère d'immeuble, elle est redevenue "res mobilis" (res vilis), et elle appartient à...

Si le principe de la subrogation réelle intervient, il intervient dans toutes les branches des

objets substituant et substitué.

L'argument du propriétaire: "Cette porte appartient au bâtiment" semble plus fragile.

Du peu des éléments que vous m'en donnez, je pense que votre bail actuel est un peu trop "léger", surtout par rapport à la dimension de votre engagement et de vos investissements dans ce fonds.

Et je vous conseille à ce titre, à l'occasion par exemple de son renouvellement, de "l'étoffer" par avenant, surtout aux "endroits qui travaillent", comme celui que nous évoquons ici.

En fait, dans ce dossier, "tout le monde il est content":

- Vous avez (entre autres) amélioré vos conditions de travail, vous avez bonifié votre future valeur de revente du fonds, et, à votre bilan, vous avez requalifié l'actif immobilisé tout en créant des amortissements.

- Et votre propriétaire voit son "foncier" réévalué.

Méfiez-vous, toutefois, de l'augmentation de la valeur locative, qui pourrait amener celui-ci à envisager de revoir votre loyer à la hausse.

Car votre propriétaire me semble être un peu de ceux qui voudraient "la porte et l'argent de la porte".

Votre bien dévoué.