



repartition charges loi pinel, baux commerciaux

Par marne, le 08/09/2024 à 19:23

Bonjour,

Le remplacement d'un conduit d'extraction + tourelle vétustes d'un commerce est-il à la charge du bailleur ou du locataire dans le cadre d'un bail commercial signé après la loi Pinel ?

L'inventaire des charges récupérables annexée au bail prévoit :

- que sont à la charge du bailleur "les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors qu'ils relèvent de grosses réparations de l'article 606".

- que sont à la charge du preneur "les réparations de toute nature y compris les travaux de mise en conformité actuelle ou future, le fonctionnement et l'administration de l'immeuble"

merci de votre réponse.

cordialement

Par Lingénu, le 08/09/2024 à 21:44

Bonjour,

La répartition des charges stipulée dans le bail est conforme aux dispositions du code de commerce modifié par la loi Pinel.

Il ne peut être mis à la charge du preneur les grosses réparations énumérées à l'article 606 du code civil :

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.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Cette énumération est exhaustive selon la jurisprudence et n'inclut pas la réfection de l'extraction d'air vétuste.