



Travaux sans autorisation du propriétaire

Par **Iaprade**, le **13/06/2024** à **18:18**

Voici mon problème quelque peu compliqué : je suis propriétaire d'une maison type pavillon comportant 2 lots. Celui du rez-de-chaussée fait l'objet d'un bail commercial. Celui de l'étage est loué comme appartement. A l'occasion du départ des locataires de l'appartement je me suis rendu compte que l'occupant du rez-de-chaussée avait fait réaliser des équipements (tableau électrique, tableau informatique, appareil de climatisation extérieur...) dans la partie de la propriété non comprise dans son bail commercial mais dans celle dédiée à l'appartement du 1er étage (notamment dans le local chaufferie, pièce ouverte située en rez-de-jardin et rattachée à l'appartement). Tout cela sans aucune autorisation de ma part. J'ai fait faire un constat d'huissier. Quels recours sont les miens pour obtenir la dépose de tous ces équipements sachant que ce commerçant a racheté l'affaire et donc le droit au bail il y a quelques mois et dit ne pas être à l'origine de ces travaux et donc pas responsable. Merci

Par **Lingénu**, le **13/06/2024** à **19:37**

Bonjour,

Cela me paraît bien compliqué.

Il aurait fallu dresser un état des lieux lors de la cession du bail. Maintenant ces équipements vous appartiennent et sont loués à l'exploitant du local commercial.

Par **Iaprade**, le **13/06/2024** à **20:51**

Merci beaucoup. Il faut savoir que cette cession de bail s'est faite sans que j'en sois informé ! Donc pas d'état des lieux possible. Ces équipements sont chez moi effectivement dois je vraiment considérer qu'ils m'appartiennent ? Dans ce cas s'ils sont "loués à l'exploitant du local commercial comme vous le dites puis-je envisager une augmentation du loyer et donc faire un avenant au bail ?

Par **Lingénu**, le **13/06/2024** à **21:47**

Vous pourrez les prendre en compte pour l'évaluation de la valeur locative au moment du

renouvellement du bail. Ils ne peuvent pas l'être pendant de bail en cours comme le précise le dernier alinéa de l'article 145-38 du code de commerce : *En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.*

Par **laprade**, le **14/06/2024** à **06:13**

Merci infiniment pour tous ces renseignements précieux.