



DÉSORDRES DANS VOTRE LOCAL PROFESSIONNEL : QUELS DROITS FACE À VOTRE BAILLEUR ?

Infiltrations, problèmes d'humidité, chauffage défaillant, problèmes d'étanchéité... Les désordres affectant un local professionnel peuvent perturber votre activité, voire mettre en danger la sécurité de vos clients. Savoir à qui incombe la responsabilité et comment agir efficacement est essentiel pour protéger votre exercice professionnel.

LA RÉPARTITION DES OBLIGATIONS ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR

En matière de bail professionnel, le bailleur est tenu d'une double obligation (article 1719 du Code civil) :

- Délivrer un local en bon état de réparations de toutes espèces.
- Assurer la jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

À ce titre, les grosses réparations (toiture, murs porteurs, canalisations principales, charpente) sont en principe à la charge du bailleur, sauf clause contractuelle contraire expressément stipulée dans le bail. En revanche, l'entretien courant du local, les réparations locatives mineures et certains travaux de remise en état peuvent être mis à la charge du preneur, selon les termes du bail.

QUE FAIRE FACE À UN DÉSORDRE ?

ÉTAPE 1 Documentez les désordres avec rigueur

- Prenez des photos datées des désordres constatés.
- Rédigez un descriptif précis des nuisances (fréquence, impact sur l'activité).
- Conservez tous les échanges avec votre bailleur (mails, SMS, courriers).

ÉTAPE 2 Informez votre bailleur par écrit

Adressez une lettre recommandée avec accusé de réception à votre bailleur, en décrivant précisément les désordres constatés et en le mettant en demeure d'y remédier dans un délai raisonnable.

ÉTAPE 3 En cas d'inaction du bailleur

Plusieurs voies s'offrent à vous :

- Saisir le juge des référés pour obtenir une injonction de travaux en urgence, si les désordres présentent un caractère d'urgence.
- Demander la désignation d'un expert judiciaire pour constater et chiffrer les désordres.
- Solliciter une réduction de loyer proportionnelle à la privance de jouissance subie après 21 jours (article 1724 du Code civil).
- Dans les cas les plus graves (local rendu impropre à son usage), demander la résiliation du bail aux torts du bailleur et des dommages et intérêts.

RECOMMANDATIONS PRATIQUES

- Lisez attentivement les clauses de votre bail relatives à la répartition des charges et travaux.
- Conservez systématiquement la trace écrite de toutes vos démarches.
- En cas de désordre important, faites appel à un expert (huissier de justice ou expert bâtiment) pour constater les dommages avant tout travaux.

RÉSERVATION DE VACANCES EN LIGNE : AVEZ-VOUS UN DROIT DE RÉTRACTATION ?

Séjour réservé, hâte décuplée..., et si un imprévu venait tout bousculer ? Ce que vous devez savoir avant de cliquer sur "payer" ! Beaucoup de consommateurs pensent bénéficier automatiquement d'un délai de 14 jours pour se rétracter. La réalité juridique est plus nuancée.

LE PRINCIPE : LE DROIT DE RÉTRACTATION DE 14 JOURS

Pour les contrats conclus à distance (internet, téléphone), l'article L. 221-18 du Code de la consommation prévoit un délai de rétractation de 14 jours calendaires, sans avoir à justifier de motif ni à payer de pénalité.

L'EXCEPTION : LES PRESTATIONS DE SERVICES LIÉES À DES DATES SPÉCIFIQUES

Ce droit de rétractation ne s'applique pas aux "prestations de services d'hébergement, autres que le logement

à usage d'habitation, de transport de biens, de location de voitures, de restauration ou d'activités de loisirs qui doivent être fournis à une date ou une période déterminée" (article L. 221-28, 12° du Code de la consommation). Concrètement, sont exclus du droit de rétractation :

- Les réservations d'hôtel ou de location saisonnière (Airbnb, Booking, etc.) pour des dates précises.
- Les billets de train, d'avion ou de bus pour un trajet daté.
- Les séjours "tout compris" avec des dates fixes.

- Les activités de loisirs réservées pour une date déterminée (excursion, spa, cours...).

CE QUI RESTE POSSIBLE : LES CONDITIONS D'ANNULATION CONTRACTUELLES

En l'absence de droit de rétractation légal, ce sont les conditions générales de vente du prestataire qui s'appliquent. Elles peuvent prévoir des remboursements partiels selon le délai d'annulation. Lisez-les attentivement avant de réserver.