



Un 2ème avis svp litige bail commercial

Par NielsBohr

Bonjour,

Je recherche un 2ème avis par rapport à un litige.

je suis le propriétaire d'un local commercial dans une ville moyenne (20 000 habitant) : sur l'acte de propriété, il est précisé qu'il s'agit d'un local commercial "tout commerces".

J'ai conclu un bail commercial avec un preneur pour une activité de "traiteur traditionnel oriental" début juillet 2024.

Le preneur exerçait déjà la même activité dans une autre région : le bail conclu permet au preneur d'exercer la même activité dans la localité où se trouve le local commercial (changement de domiciliation).

Le bail s'est conclu par rapport à la mise à disposition du local commercial vide (sans fond de commerce) moyennant le paiement par le preneur d'un pas de porte s'élevant à quelques petits milliers d'euros.

Une fois le bail signé et le pas de porte payé, avant déclaration en mairie, le preneur du bail a débuté des travaux de transformation du local (travaux intérieur, pose d'enseigne) et avant déclaration en mairie, le preneur a investi plusieurs milliers d'euros dans l'achat de matériel pour sa future activité.

A posteriori, afin de régulariser sa situation, le preneur s'est rendu en mairie et a choisi un architecte afin de se mettre en conformité par rapport aux différents dossiers : déclaration de travaux, déclaration relatifs à la pose d'enseigne, déclaration nécessaire pour l'ouverture d'un ERP.

Une semaine plus tard, le preneur a reçu un courrier de la mairie qui a émis des réserves quand à la future activité en précisant que la future activité n'est pas souhaitable dans le périmètre urbain concerné (je viens de découvrir que le local est situé dans une zone de « droit de préemption urbain renforcé ») étant donné le nombre important d'activités du même type dans le périmètre concerné (il y a plusieurs fast-food dans la zone concernée) et le souhait de la mairie d'y développer un commerce plus traditionnel.

Je suis dans l'attente d'une réponse et de l'apport de plus de précisions de la part de la mairie par rapport un courrier que j'ai envoyé à la mairie face aux réticences de la mairie par rapport à l'activité que souhaite exercer le preneur du local.

Le preneur consterné d'avoir investi autant d'argent se retourne vers moi, en engageant ma responsabilité par rapport aux déboires qu'il rencontre avec la mairie, en argumentant que j'aurai dû le tenir informé de l'ensemble des démarches administratives que le preneur doit suivre afin qu'il puisse exercer son activité. Le preneur me demande de rembourser les sommes qu'il a engagé jusqu'à présent.

Mes questions :

- la mairie peut-elle refuser l'activité du preneur alors que dans mon acte de propriété il est indiqué "tout commerce" ? Si oui, selon quelle modalité ?
- en tant que propriétaire du local, ignorant qu'une telle situation pouvait avoir lieu, ai-je une part de responsabilité ? Etais-je dans l'obligation d'indiquer au preneur l'ensemble des démarches administratives à suivre pour l'exercice de son activité ?

A précisé aussi que parmi les nombreuses clauses présentes dans le bail signé par le preneur j'ai précisé le paragraphe suivant :

" Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun

remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil."

Dans l'attente de vos avis éclairés.

Cordialement.