



Litige bail commercial propriétaire - preneur - mairie

Par NielsBohr

Bonjour,

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 ?
Étais-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.

Par Nihilscio

Bonjour,

La mairie peut émettre des réserves sur la conformité de l'aspect extérieur de l'établissement ou la conformité de travaux portant sur la structure s'ils nécessitent un permis de construire lequel doit être accordé ou refusé en fonction des règles d'urbanisme en vigueur. Elle ne peut refuser une autorisation d'urbanisme sur le fondement de la nature de l'activité dès lors que cette activité est compatible avec les destinations des immeubles autorisées par les règles d'urbanisme. Le local est situé dans une zone urbaine où manifestement les immeubles peuvent être destinés à une activité commerciale. L'exploitation d'un fast food ne peut être en soi le motif d'un refus d'une autorisation d'urbanisme.

L'ouverture d'un établissement peut être interdite si les règles portant sur l'accès ou la sécurité conformément au code de la construction et de l'habitation ne sont pas respectées mais doit être autorisée si ces règles sont respectées. En soi, la nature du commerce ne peut être un motif de refus.

La mairie ne parle pas d'une préemption. La question ne se pose pas.

En conclusion les réserves de la mairie me semblent juridiquement sans fondement.

Le preneur est un professionnel. Il est supposé connaître les règles d'urbanisme et de sécurité auxquelles il doit se conformer. En tant que bailleur vous n'avez pas de devoir de conseil portant sur l'exercice d'une activité de restauration alors que vous n'êtes pas vous-même ni restaurateur ni même commerçant. Tout au plus le preneur pourrait vous reprocher de lui avoir dissimulé l'information selon laquelle l'administration s'opposerait à l'ouverture d'un fast food. Ce serait alors un dol mais c'est au preneur de prouver que vous le saviez et que vous l'avez sciemment tenu dans l'ignorance.

Par NielsBohr

Que dois-je faire par rapport à la mairie et que dois-je faire par rapport au preneur ?
Je suis perdu.