



Soucis de bail commercial et règlement de copropriété conduisant

Par nicolas83390

Je viens vers vous car j'ai plusieurs questions. Mais avant de vous les poser, je vous résume la situation et le contexte qui est particulier.

En 2011, je rachète en nom propre un fond de commerce situé en centre ville au rez-de-chaussée d'un vieil immeuble. Le bail de mon prédécesseur n'ayant jamais été révisé, un nouveau bail est rédigé lors de la transaction effectuée par un avocat. Il rédige un bail poissonnerie. Le local en question est composé "d'un rez-de-chaussée comprenant : un local commercial avec dépendances constituant tout le rez-de-chaussée et au sous-sol deux caves." Sauf qu'une des deux caves se situe à une autre adresse que le rez-de-chaussée et la deuxième cave ainsi qu'une partie de ce même rez-de-chaussée. Cette autre adresse de la deuxième cave et d'une partie de rez-de-chaussée n'est pas mentionnée dans le bail (mais celle-ci apparaît dans la description). De plus cette deuxième cave et cette surface se situe dans une copropriété (mais appartient quand-même à mon bailleur) et son seul accès est ma surface de vente.

En 2014 le plancher entre le rez-de-chaussée et la cave se situant dans la partie de la copropriété s'affaisse et est déclaré par la mairie une mise en péril non imminente. La copropriété attaque mon bailleur l'estimant responsable de l'affaissement et celui-ci se retourne contre moi. La copropriété fait valoir son règlement intérieur qui interdit les activités de restauration, boucherie et poissonnerie et tombe une obligation de fermeture sous peine d'astreinte. Ce règlement n'a jamais été signalé lors de la vente.

Bien qu'ayant un second point de vente, cette fermeture m'a conduit à un redressement judiciaire puis à une liquidation pour insuffisance d'actif. Le mandataire/liquidateur n'a pas poursuivi le procès où j'étais du coup assigné par mon propriétaire.

Précisions importantes :

Sur mon bail il n'est écrit que l'adresse de la partie se situant dans l'immeuble de mon bailleur (une partie du rez-de-chaussée+ la première cave) et non pas l'adresse de la seconde cave et de l'autre partie du rez-de-chaussée. Par contre dans la description des locaux qu'il me louent il est bien mentionnée la deuxième cave et cette surface (sans précision d'adresse).

Mon bailleur lors du procès a fait valoir par son avocat que cette dernière adresse n'étant pas mentionnée, il ne me la louait pas. Mon avocat à l'époque a fait lui valoir que le simple fait de se retourner contre moi prouvait qu'il estimait me le louer et qu'en plus lors de l'achat du fond de commerce la partie du rez-de-chaussée se situant dans la copropriété était équipée d'une chambre froide et d'une réserve (mentionnée dans l'acte de vente) et donc prouvait sa mauvaise foi (car à quoi bon équiper un local pour ne pas le louer à cette fin).

Du coup mes questions sont les suivantes :

_ Qu'en est-il de cette affaire que le mandataire était censé reprendre et où je perd totalement la main pour me défendre ? Mon avocat de l'époque ne me répond plus depuis la liquidation mais comptait demander des dommages et intérêts pour la fermeture et la perte du chiffre d'affaire ainsi que pour le préjudice moral.

_ Puis-je attaquer mon bailleur pour m'avoir vendu un droit au bail alors qu'une partie des locaux était sous une interdiction d'exercer ma profession ? Je le rappelle partie mentionnée dans la description de la location mais adresse non mentionnée.

_ Si je peux l'attaquer et demander réparation et dans l'éventualité où je serai dédommagé, les fonds qui me seraient versés iront-ils combler les dettes engendrées par la liquidation de mon commerce ?