



Clause licite ou pas bail commercial

Par didoudidous

Bonjour a tous ma question est la suivante : est-ce qu'une clause prévoyant l'utilisation d'un local commercial par le propriétaire des murs une soirée par mois est licite si elle est prévu au bail ?

Mon problème est le suivant, nous avons conclu initialement une convention d'occupation d'un local commercial pendant 7 mois, voyant nos relations se dégrader avec le propriétaire des murs, nous avons transformé la convention en bail commercial classique 3,6,9

Une des clause du bail qui nous as été imposé est que le propriétaire des murs peut disposer à sa guise des lieux un samedi où un vendredi soir par mois.

Nous sommes un restaurant donc on peut dire que ça nous porte quand-même un sacré coup au chiffre d'affaire cet histoire.

Donc ma question est la suivante : est ce que ce genre de clause est licite ?

Et si ce n'est pas le cas comment la faire modifier et le notifier au bailleur ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je ne vois pas en quoi cette clause serait illicite si elle a reçu l'approbation des 2 parties.

Toutefois j'attire votre attention sur votre responsabilité de locataire si vous ne faites pas un état des lieux avant/après lors de ces soirées.

Par Nihilscio

Bonjour,

Cette clause insérée dans le bail me semble incompatible avec l'obligation de délivrance inscrite à l'article 1719 du code civil. En effet, un bail, c'est mettre un local 100 % à disposition du preneur donc à 100 % du temps.

Il me semble que pour cette raison le tribunal pourrait juger cette clause non écrite.

Mais le loyer a dû être fixé en fonction de cette contrainte et la suppression de la clause litigieuse devrait avoir pour effet une augmentation du loyer.

Cette cause de litige est atypique. Je ne connais aucune jurisprudence sur le sujet. Il faudrait consulter un avocat spécialiste des baux commerciaux.