



Ajout d'activités non mentionnées dans le bail

Par Popypnit

Bonjour

Je suis propriétaire des murs d'un fond de commerce où se trouve une superette vivale.
Le fond de commerce a été racheté début janvier par un boucheur.

Ma question est la suivante :

Peut-il ajouter une boucherie, une charcuterie, une fromagerie, une poissonnerie... tout ça au détail en plus du vival et sachant que sur le bail il y a mentionné mots pour mots

"Le preneur ne pourra utiliser les locaux qu'à usage d'exploitation d'un commerce de type superette, vente de produits alimentaires et non alimentaires, gaz, pain.
Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus."

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,
En quoi

"une boucherie, une charcuterie, une fromagerie, une poissonnerie" ne seraient pas une "vente de produits alimentaires" ?

Par contre pour tous ces produits, il y a des normes à respecter ...

Par Popypnit

Bonsoir

Donc si il le souhaite il peut vendre des voitures ou des motos aussi vu que c'est des produits non alimentaires ?

Par CToad

Bonjour

Je rejoins yapasdequoi : viandes, charcuterie, poissons et fromages sont des produits vendus en superette.
Effectivement pas les motos ou les voitures, hors playmobil, cependant.

Quel est votre problème, en fait ?

Par Popypnit

Bonsoir ctoad

Mon problème est qu'il a déplacé une boucherie entière même sa chambre froide dans le vival. Alors qu'il n'y a écrit aucune part sur le bail "boucherie"
Il reçoit des agneaux entiers et des cuisses de bœuf sans avoir de labo pour faire les découpes alors qu'il me semble que c'est obligatoire.

Je lui et proposer de faire un avenant au contrat pour mentionné boucherie sur le bail mais il a refusé en me disant je sites " j'ai le droit de faire ce que je veux c'est des produit alimentaire "

Je pense que sur le bail d'une boucherie il y a bien préciser boucherie et non vente alimentaire .

C'est pour sa que je souhaite avoir quelques précisions si quelqu'un a déjà entendu se cas là.

Par Nihilscio

Bonjour,

Cette question est traitée à l'article L145-47 du code de commerce.

L'exploitant de la supérette a une certaine liberté dans le choix des produits vendus. Il peut ajouter un rayon de boucherie ou de poissonnerie ou de légumes surgelés sans avoir à demander l'autorisation du bailleur parce qu'il dans la nature d'une supérette de contenir de tels rayons.

Toutefois, si la boucherie prend une importance telle que la nature du commerce en est sensiblement modifiée, la boucherie est alors une activité connexe ou complémentaire dont l'ajout doit recueillir l'assentiment du bailleur.

Le commerçant locataire doit faire connaître au bailleur son intention d'ajouter une activité connexe ou complémentaire. Si le bailleur veut s'y opposer, il doit répondre dans les deux mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire de l'activité ajoutée. En cas de désaccord, le litige doit être porté devant le tribunal judiciaire par la partie la plus diligente. Le juge se prononce en fonction des usages.

L'adjonction d'une activité connexe ou complémentaire peut être prise en compte lors de la révision triennale du loyer.