



Bail commercial et clause d'activité

Par Visiteur

Bonjour. Un bail commercial conclu avec une clause d'activité précise "salon de thé oriental" à l'exclusion de toute autre activité ; en réalité l'activité exercée sur sa carte est "restaurant, salon de thé, bar chicha " surtout bar chicha en réalité, activité qui pose de graves nuisances aux résidents de l'immeuble. Question : peut-on envisager une résiliation du bail pour activités non incluses ? Si oui peut-on obliger le propriétaire du local à résilier ce bail et comment s'y prendre ? merci. Salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bonjour. Un bail commercial conclu avec une clause d'activité précise "salon de thé oriental" à l'exclusion de toute autre activité ; en réalité l'activité exercée sur sa carte est "restaurant, salon de thé, bar chicha " surtout bar chicha en réalité, activité qui pose de graves nuisances aux résidents de l'immeuble. Question : peut-on envisager une résiliation du bail pour activités non incluses ? Si oui peut-on obliger le propriétaire du local à résilier ce bail et comment s'y prendre ?

Petite question mais qui a son importance: Vous êtes signataire du bail? Si oui, en quelle position? Ou êtes vous un voisin?

Très cordialement.

Par Visiteur

BONJOUR; JE SUIS UN COPROPRIETAIRE VOISIN ET PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL DE COPRO DE LA RESIDENCE

Par Visiteur

Cher monsieur,

bONJOUR; JE SUIS UN COPROPRIETAIRE VOISIN ET PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL DE COPRO DE LA RESIDENCE

Conformément au principe de l'effet relatif des contrats, ces derniers n'ont de force obligatoire qu'entre les parties contractantes. En tant que tiers, vous ne pouvez donc pas invoquer la clause de spécialité figurant dans son contrat.

En conséquence, il convient d'agir uniquement sur le fondement du trouble dont les voisins font état mais il faudrait que vous m'informiez d'avantage sur la nature et l'étendu de ces nuisances.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Bonjour. IL s'agit de nuisances sonores, (musique) et dégradations des abords de la résidence par ses clients qui urinent sur les murs et vomissent partout et font du rodeo sur le parking. La police est déjà intervenue à plusieurs reprises et les mains courantes remontent à la mairie. Ce que nous souhaiterions c'est qu'il ouvre son établissement pendant les heures normales et non jusqu'à 2h du matin. Cela éliminerait déjà toute une faune indésirable la nuit. IL se dit restaurant ce qui lui donne cette autorisation de 2 h du matin, mais il n'a pas de restaurant, il ne fait que servir des pâtisseries orientales non faites sur place à ses clients en plus de l'activité chicha?
. Nous sommes allés en mairie et vu un responsable de la sécurité qui devrait s'occuper de ses horaires d'ouvertures
.Le bailleur peut-il dénoncer le bail pour non respect de l'activité déclarée ou peut-on l'y obliger? Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

et dégradations des abords de la résidence par ses clients qui urinent sur les murs et vomissent partout et font du rodeo sur le parking. La police est déjà intervenue à plusieurs reprises et les mains courantes remontent à la mairie. Ce que nous souhaiterions c'est qu'il ouvre son établissement pendant les heures normales et non jusqu'à 2h du matin. Cela éliminerait déjà toute une faune indésirable la nuit.

IL se dit restaurant ce qui lui donne cette autorisation de 2 h du matin, mais il n'a pas de restaurant, il ne fait que servir des pâtisseries orientales non faites sur place à ses clients en plus de l'activité chicha?

Au vu des nuisances, vous devriez vous rassembler et prendre un avocat afin qu'il constitue un dossier pour pouvoir ensuite engager une action judiciaire à l'encontre du locataire pour trouble anormal de voisinage, au visa notamment de l'article 1382 du Code civil. Une telle action vous permettrait d'obtenir une injonction du juge propre à faire cesser le préjudice subi.

Le bailleur peut également engager une action en résiliation judiciaire du bail commercial mais vous ne pouvez pas l'obliger à agir (comme on pourrait le faire s'il s'agissait d'un bail d'habitation mais c'est particulier).

Très cordialement.