



## Location d'un commerce en bas de mon appartement

-----  
Par Visiteur

A

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

je loue un commerce en bas de mon appartement dont le propriétaire du fond possède le fond de commerce depuis longtemps. Or c'est un magasin de vêtements et la musique est à fond.

Désolé mais je ne comprends pas tout: Qui loue quoi? Vous semblez indiquer que vous êtes locataire puis ensuite, vous semblez affirmer que vous êtes bailleur? Y a-t-il plusieurs fonds de commerce?

Bref, apportez moi toutes indications utiles..

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Merci, j'ai tout compris!

Conformément à l'article L145-17 du Code de commerce:

I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.

En conséquence, le mieux serait d'abord d'adresser une mise en demeure à votre locataire lui sommant d'arrêter la musique sinon quoi, vous lui refuserez le renouvellement du bail commercial. Cette mise en demeure devra idéalement être adressé par huissier.

S'il continue, alors je vous invite à faire constater les troubles sonores par un huissier de justice. Dès lors, vous aurez toute la latitude pour refuser le renouvellement du bail commercial (délai de préavis de 6 mois).

Très cordialement.