



Rompres bail commercial

Par Gul_den

Bonjour,

Je vous sollicite car je viens de signer un bail commercial pour une activité de restauration.

Je n'ai pu visiter les lieux qu'une seule fois (sans électricité) et après signature du bail et après avoir récupéré les clés, le restaurant est en fait empesté de cafards!!!

Après avoir échangé avec le voisinage et notamment les personnes habitant les logements au dessus, ils m'ont aussi indiqué que leurs logements étaient infectés de cafards.

Pour ma part, j'ai fait constater le restaurant infecté par un huissier.

D'un point de vue hygiène, il n'est pas possible de servir à manger dans un restaurant aussi sale. Par ailleurs même si je faisais traiter par une entreprise spécialisée, ils m'ont indiqué que cela ne servirait à rien si l'ensemble du bâtiment n'est pas traité. A noter que que le propriétaire du restaurant et propriétaire de tout le bâtiment et donc des logements au dessus.

J'ai fait constater par un huissier. Que doit être la prochaine étape svp pour rompre ce bail svp. Après de quel service puis je demander une aide juridictionnelle svp? Par ailleurs l'huissier m'a indiqué que le bail commercial ne mentionnait pas d'état des lieux et vu que l'activité que j'allais exercer était inscrite dans le bail commercial, il semble que le propriétaire est fautif.

Merci pour votre aide

Gc

Par FABRICELUCIANI

Le bailleur commercial a une obligation résultant de l'article 1721 du Code Civil qui consiste à garantir les vices cachés.

À défaut d'annulation du bail qui pourrait être contraignante sur assignation devant le Tribunal de commerce avec une demande de dommages et intérêts pour la perte d'exploitation et autres frais, il est prioritairement préférable de requérir, lorsque cela est possible, l'indemnisation intégrale des réparations et frais au bailleur, en vérifiant toutes les clauses contractuelles du bail et des assurances souscrites.

Par Thomas75

Bonsoir !

Vous pouvez sans doute notifier le bailleur (par lettre recommandée + AR) en demandant l'annulation du contrat :

- En invoquant un vice du consentement : le propriétaire a volontairement omis de vous donner une information qui était essentielle pour l'ouverture d'un restaurant (article 1137 du code civil) -> c'est une condition de validité propre à tous les contrats (plus d'infos ici :

[url=https://www.legalstart.fr/fiches-pratiques/reactions-commerciales/conditions-validite-contrat/]https://www.legalstart.fr/fiches-pratiques/reactions-commerciales/conditions-validite-contrat/[/url])

- Vous pouvez aussi invoquer les vices cachés en parallèle (art.1721 du code civil) et l'absence d'état des lieux (art.L145-40-1 du code de commerce) pour convaincre le bailleur.

Si vous agissez en justice, pour l'aide juridictionnelle vous pouvez faire une simulation et trouver les pièces pour constituer votre dossier sur le site du Ministère de la justice.

En vous souhaitant un bon courage dans votre démarche !