



Problème de bail avec ma locataire

Par manta98

Bonjour,

Je louais une partie d'entrepôt (à usage de stockage) à une personne qui est partie à la retraite.

J'ai établi un nouveau bail de location, à la personne qui a repris son activité. C'est un bail établi pour une durée de 12 mois et qui a été signé le 1er juillet 2023, reconduit tacitement pour la même durée. Je n'ai pas mentionné dans le bail que c'est un local de stockage ne pouvant pas accueillir de public. Rien n'y fait mention.

Je souhaite modifier le contrat soit par un nouveau contrat soit par un avenant. En effet le local sert maintenant (sans accord et sans aucune demande) à la vinification, il accueille du public pour des dégustations, vente, alors qu'il n'y a pas de toilette, ni aucune infrastructure pour accueillir du public.

Ma locataire m'a dit qu'un contrat de stockage n'existait pas. Or, moi je ne veux pas qu'elle accueille du public puisqu'il n'y a pas de toilettes, ce n'est pas un local qui a vocation à accueillir du public. Que puis-je faire?

Merci infiniment pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous demandé à la mairie si cette activité est déclarée et respecte les dispositions légales ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez conclu un contrat de location. C'est un contrat bilatéral qui fait la loi entre les deux parties. Vous ne pouvez pas le modifier unilatéralement.

Ce bail est-il soumis à la législation du code de commerce portant sur les baux commerciaux ou simplement aux seules dispositions du code civil ?

Pouvez-vous affirmer que, selon les termes du bail, la partie de hangar louée ne peut servir à recevoir du public ? Peut-être s'il est évident qu'en recevant du public le preneur a fait de la chose louée un usage qui ne soit pas conforme à sa destination et que, ce faisant, il a manqué à ses obligations au regard de l'article 1728 du code civil mais alors il vous appartient d'en apporter la preuve.

La loi ou les règlements ne contiennent pas d'obligation générale à mettre des toilettes à l'usage du public reçu dans le local. La boulangerie où j'achète mon pain est un local recevant du public. Le boulanger n'offre pas de toilettes à sa clientèle sans pour autant violer la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

Vous pouvez vous accorder avec le locataire sur une modification des termes du bail.

Vous pouvez résilier le bail mais dans le respect de ses clauses.

Vous pouvez résilier le bail au motif de l'inexécution du contrat mais la charge de la preuve de l'inexécution vous incombe.