



Mon locataire veut cesser son activité commerciale

Par **Tafia**, le **05/04/2016** à **20:14**

Bonjour,

Je suis Propriétaire bailleur d'une maison sur trois niveaux dont le rez-de-chaussée est en grande partie un magasin recevant du public. Les deux autres niveaux sont constitués de pièces qui étaient autrefois (il y a fort longtemps) le logement de mes parents.

Le locataire en place depuis 2013, l'est, par un bail commercial daté du 08/12/2009, ayant fait l'objet d'une cession de droit au bail commercial à son profit, en date du 14/11/2012, et d'un état des lieux pour local commercial établi lors de son entrée le 08/01/2013. Un exemplaire du bail initial est remis au nouveau locataire, le jour de la signature de la cession.

L'ensemble de l'immeuble est désigné dans l'article 3 comme concerné par le contrat de cession du bail commercial, et chaque pièce de l'immeuble y est décrite.

L'article 4 intitulé = Garanties du cédant et intervention/acceptation du bailleur.

Prévoit que je (le bailleur) prends note et accepte que le concessionnaire Mxxxx (le locataire), occupe le premier et deuxième étage en habitation.

C'est à partir de cette phrase rajoutée que la locataire qui n'est plus à jour de ses loyers me cherche aujourd'hui des ennuis.

Il m'informe qu'il souhaite cesser son activité commerciale et conserver les locaux en usage d'habitation. Il me menace de faire établir des constats afin de m'imposer de faire des travaux de remise en état et de remise aux normes des pièces des étages supérieurs. Il convient de noter que certaines de ces pièces ne sont pas en bon état d'habitation, et que le détail en est noté pour les pièces concernées sur l'état des lieux d'entrée. Elles étaient en grande majorité utilisées pour stocker de la marchandise par les autres locataires. Les salles de bains par exemple, ne sont pas alimentées en eau comme noté sur l'état des lieux d'entrée. Seul le local du rez-de-chaussée recevant le public est en parfait état.

Pouvez-vous me dire, quelles sont mes obligations. Etant donné l'état initial des pièces en étage, et le fait que le bail ne soit pas un contrat de bail d'habitation, je pense ne pas être

tenu de satisfaire sa demande.
Merci pour vos réponses.

Par **PhBa**, le **27/04/2016** à **11:54**

Bonjour,

A la lecture de votre exposé, il semble que votre locataire soit d'une particulière mauvaise foi. Si le bail commercial porte sur l'ensemble de l'immeuble (RDC + 2 étages), il faut considérer que les niveaux supérieurs sont accessoires au local commercial et plus particulièrement à usage de stockage.

Penser que les 2 étages supérieurs puissent être à usage d'habitation est une hérésie, surtout s'il n'y a pas d'eau courante dans les SDB !!

Si votre locataire souhaite arrêter son activité commerciale et rester habiter dans les lieux, il convient de lui indiquer dans délai que c'est impossible ; votre bail commercial faisant certainement obligation au Preneur d'exploiter les lieux en tout temps et de le garnir de matériels et marchandises en quantité suffisante.

En résumé, c'est un tout ou rien => soit le locataire reste dans les lieux et respecte l'ensemble des dispositions du bail commercial, soit il donne son congé dans les formes et délais réglementaires et contractuels !

Bon courage !