



Detournement d'utilisation d'immeuble

Par **ethyangoldranen**, le **15/07/2014** à **06:18**

Bonjour à Tous,

Président d'une association dont l'activité principal est la danse, je suis confronté à un problème locatif récurrent depuis quelques jours. Je viens donc vers vous à la recherche de conseils. Je vous explique en détails le sujet de mes préoccupations :

Depuis plusieurs années, nous sommes locataire d'un immeuble dans lequel nous avons occupé un premier local, devenu vite trop petit. Il y a deux ans, en accord avec la propriétaire, nous nous sommes installé dans un local de 120 m² au 1er étage du même immeuble. Nous avons à notre charge fait faire tout les travaux nécessaires pour transformer cette espace en salle de danse. Notre loyer est lui passer de 1 300 euros mensuel à 2 200 euros mensuel. Tout fonctionnait bien jusqu'à maintenant.

Mais depuis trois ou quatre mois, nous avons des problèmes de voisinage. Ces problèmes ne nous visaient pas en particulier, sauf pour le bruit. Nous avons fait le nécessaire, notre salle est déjà insonorisée et pour éviter d'ouvrir les fenetres (source du conflit) nous avons installer une grosse climatisation. Pour nous, cette histoire ne nous concernait pas, jusqu'à ce que je surprenne notre collectif de voisins mécontents en train de mesurer coursives, escaliers et issues de secours de notre immeuble. Suite à cela, la semaine dernière j'ai été convoqué à la gendarmerie !

Je fus fort surpris d'y retrouver notre couple de propriétaire, convoquer comme nous suite à une plainte de notre collectif de voisins. Pensant venir pour une histoire de bruit, je suis "tomber" de ma chaise en entendant le discours du gendarme. Celui-ci s'est montrer très amical, compréhensif et surtout très explicatif !!! Le problème n'est pas le bruit, mais l'immeuble et son utilisation. Notre propriétaire, depuis plusieurs années et surtout depuis deux ans et les travaux, n'a jamais fait de déclaration stipulant que nous occupions ses locaux

avec une salle de danse. Notre salle de danse est toujours considéré au regard des services administratifs et fiscaux comme un local contenant des bureaux. Notre salle de danse n'a donc aucune existence légale. Ceci malgré la venue d'une commission de sécurité à la fin des travaux !

Voilà. Au jour d'aujourd'hui, nous ne pouvons plus utiliser cette salle. La gendarmerie nous l'a déconseillée et le propriétaire ne veut plus nous voir. Il nous demande de payer le loyer et de partir dans les deux mois !

Nous subissons un énorme préjudice pour nos 400 adhérents !

Que pouvons-nous faire ?

Y-a-t-il Abus de confiance de la part du proprio ?

Pouvons-nous demander réparation de ce préjudice ?

Pouvons-nous suspendre le paiement du loyer ?

Quels sont nos recours ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Cordialement.

Philippe

Par **Lag0**, le **15/07/2014** à **07:48**

Bonjour,

Qu'est-il indiqué sur votre bail concernant le type de locaux loués ?

Par **ethyangoldranen**, le **15/07/2014** à **09:33**

Il s'agit d'un bail exclusivement professionnel.

La désignation des biens loués est un local de 129 m² avec balcon et parking. Pas plus de précisions.

La destination des biens loués est quand à elle exclusivement à usage professionnel pour l'activité cours de danse et toute autre forme gymnique ou artistique que dispense notre association.

Par **aguesseau**, le **15/07/2014** à **21:13**

bjr,

à mon avis l'utilisation que vous faites de ce local professionnel ne concerne pas vraiment le propriétaire puisque le bail ne parle que de locaux professionnels.

je pense qu'il vous appartenait en tant que locataire de vérifier les conditions administratives et réglementaires dans lesquels vous pouviez créer cette salle de danse dans ce bâtiment.

la destination que vous indiquez dans votre dernier message ne figure pas si j'ai bien compris dans votre bail.

en particulier comme vous recevez du public, il y a des contraintes supplémentaires à celle de

simples bureaux (escalier de secours par exemple).
cdt

Par **ethyangoldranen**, le **16/07/2014** à **05:08**

Bonjour,

La destination est inscrite dans le bail.

J'ai eu des informations. Il y a bien abus de confiance avec circonstances aggravantes.

Par **Lag0**, le **16/07/2014** à **06:58**

[citation]La destination est inscrite dans le bail. [/citation]

Ce n'est pas très clair puisque plus haut vous écrivez :

[citation]La désignation des biens loués est un local de 129 m² avec balcon et parking. Pas plus de précisions. [/citation]

Et c'est bien ce qui est important de savoir, car comme le dit aguesseau, il y a une grande différence entre un local commercial et une salle de danse pouvant accueillir une centaine de personnes.

Par **ethyangoldranen**, le **16/07/2014** à **11:02**

Effectivement il y a une différence.

Tout comme il y a une différence entre désignation et destination.

La désignation écrite dans notre bail est vague intentionnellement ! La destination du bien loué est l'utilisation que nous en faisons.

C'est une jonglerie de mots qui permet à notre propriétaire de déclarer le local sans préciser au service des impôts par exemple que c'est une salle de danse.

Par **aguesseau**, le **16/07/2014** à **11:50**

bjr,

je ne vois pas où est l'abus de confiance avec circonstances aggravantes.

il vous appartenait en tant responsable d'association, titulaire du bail de location, de vous assurer si votre local satisfaisait aux conditions réglementaires de l'usage que vous en faisiez. comme vous l'écrivez votre bailleur vous a loué un local professionnel de 129 m², sa responsabilité ne va pas plus loin.

cdt

Par **moisse**, le **16/07/2014** à **15:23**

Bonjour,

[citation]C'est une jonglerie de mots qui permet à notre propriétaire de déclarer le local sans préciser au service des impôts par exemple que c'est une salle de danse.

[/citation]

Il n'y a rien de ce style à déclarer au fisc.

Alors je ne vois pas l'objet de votre allégation.

Par contre fonction des indications portées au bail, il peut y avoir transfert de charges et de responsabilités entre bailleur et preneur.