



Clause résolutoire et mauvaise foi du bailleur

Par **LaurentAix**, le **01/03/2020** à **06:36**

Bonjour,

Mon bailleur par voie d'huissier me somme d'avoir à exécuter les clauses et conditions du bail. L'huissier indique dans "les faits reprochés" que j'exerce une activité de "Restaurant" de part la présence d'une terrasse devant le local commercial (activité interdite dans le bail). Je suis propriétaire depuis 3 ans d'un fond de commerce "sandwicherie" et tous les différents propriétaires y compris moi-même, depuis 1999 (Date du bail initial), demandons chaque année à la municipalité une AOT afin de mettre à disposition des tables et des chaises à notre clientèle. Nous n'avons jamais dressé ou fait de service à table. Comment l'huissier peut-il interprété la présence de tables et de chaises pour définir une activité commerciale ? (exemple des glaciers, des boulangeries, des snack qui mettent des tables et des chaises à disposition de leur clientèle sans pour autant être des restaurants !!). Mon bailleur connaît bien notre activité de sandwicherie puisqu'il y a venu manger, Il s'est très bien que nous ne faisons pas restaurant et que cette terrasse existe depuis plus de 20 ans. Cette sommation est une réponse de sa part, car nous avons saisi le tribunal, car il a loué le local voisin à une activité similaire à la notre, alors que nous avons une clause dans le bail, indiquant qu'il s'interdisait d'exploiter directement ou indirectement une activité similaire (ce local était un salon de coiffure qui est parti en liquidation, le bailleur n'arrivait pas à trouver preneur !!) Comment remettre en question le constat ou plutôt l'interprétation de l'huissier et invoqué la mauvaise foi manifeste de notre bailleur qui utilise malhonnêtement cette clause pour ne pas avoir à répondre à ses obligations... mon loyer est de 400 euros et celui du local voisin 1300 euros, on comprend vite sa motivation et son choix !! Dans les demandes d'AOT, seul le bail commercial est demandé, L'autorisation du bailleur n'est pas évoqué, Celui-ci peut-il s'opposer à cette occupation qui est en dehors de ses locaux et ne font pas partis du bail ? Merci pour vos articles et pour vos éventuelles conseils. Laurent

Par **DENIZE Cedric**, le **01/03/2020** à **16:33**

Bonjour,

Concernant le document que vous avez reçu, je suppose que vous l'avez lu qu'il s'agit d'un commandement d'huissier, visant la clause résolutoire et vous appelant à respecter les

clauses de votre bail. (En l'occurrence votre clause d'activité)

Ce commandement vise l'infraction au bail et l'article du bail concerné.

Il doit aussi contenir la clause usuelle selon laquelle vous avez un mois pour respecter la clause du bail. (En principe)

Pour vous rassurer, ce n'est pas votre demande d 'AOT qui permet de caractériser une violation de votre clause d'activité, pas plus que la description des faits que l'huissier fait dans son commandement.

Seul un constat d'une réelle activité de restauration (pas seulement en terrasse mais aussi en cuisine) constituerait une preuve.

Il vous suffit donc seulement de répondre de manière claire à ce commandement et à en contester le contenu.

Bien à vous

Cédric DENIZE