



Bail commercial après appel à un jugement d'expulsion et procédure RJ

Par **Omdaguit**, le **08/10/2019** à **22:29**

Bonjour Maître,

Il y a 8 ans nous avons acheté une pizzeria en activité et nous avons signé un avenant de bail avec la SCI propriétaire des locaux.

Depuis plusieurs mois nous faisons face à des difficultés financières et nous n'avons pas pu payer un trimestre malgré les relances du Bailleur. Ce dernier a saisi la justice qui a ordonné notre expulsion en évoquant la clause résolutoire du bail.

Entre-temps, nous avons demandé le redressement judiciaire qui a été prononcé début Juillet. Dans la même période nous avons fait venir une entreprise dans le cadre de l'entretien annuel de la hotte. Cette entreprise a refusé de nous délivrer un certificat de conformité du système d'extraction que nous devons fournir aux assurances et aux autorités en cas de contrôle sanitaire.

Les fumées et l'air pollué sont soufflés directement dans la gaine technique de l'immeuble en béton. Il nous a dit qu'il faut absolument installer des gaines métalliques rigides avec possibilité d'accès pour leur entretien. Et qu'on devait solliciter le bailleur pour cela.

Nous avons ainsi envoyé une première LRAR avec un rapport de diagnostic réalisé par l'entreprise qui nous a fait le nettoyage de la hotte.

Le bailleur nous a envoyé une lettre en refusant de faire ces travaux en disant que ce local a été donné en bail pour une « pizzeria crêperie salon de thé » et pas pour un restaurant.

Nous avons aussi envoyé une LRAR de relance mais elle est restée sans réponse depuis 2 mois.

Le restaurant en question est dans un quartier cossue dans le 92 avec un fond qui dépasse les 600 k€.

Je voudrais savoir si cela vous intéresse de nous représenter dans cette affaire et si on pouvait saisir la justice pour demander dommages et intérêts à ce bailleur même en étant en redressement judiciaire ? L'entreprise qui nous a fourni le rapport a confirmé qu'il est impossible de rendre cette extraction conforme si on ne passe pas dans la façade. Cette solution est non envisageable car la copropriété refuserait toute intervention sur la façade.

Vis à vis de la loi, le bailleur est tenu des obligations de conformité du local auquel il a donné bail.

Merci d'avance maître pour votre réponse.