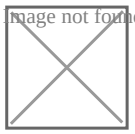

Modification de la Designation des Lieux

Par **Kay Quinn**, le **07/10/2017** à **19:22**

Bonjour

je souhaite solliciter votre avis sur un problème que j'ai actuellement avec mon propriétaire sur le descriptif de mon local, vu que je suis actuellement en négociation pour céder mon bail :

Ma boutique est composée de 2 lots (no 29 & 55) d'une superficie totale indiquée de 77m2.

Une mezzanine d'environ 20m2 a été construite dans le local par un des précédents locataires il y a plus de 10 ans.

La mezzanine n'est pas désignée dans le bail, mais sa superficie est bien incluse dans la superficie totale.

Le règlement de copropriété de 1962 désigne dans le lot no 29 : "une plate-forme en entresol à usage de remise, à laquelle on accède par un escalier partant de l'arrière boutique elle-même".

A vrai dire, je me demande si la construction actuellement dans ma boutique correspond même à celle décrite dans le également.

Aujourd'hui les voisins du 1er étage qui vivent donc juste au-dessus de ma boutique font pression sur mon propriétaire (un fond d'actions) pour empêcher de futurs acquéreurs d'exploiter cet espace (notamment une commerce de bouche dont ils craignent des nuisances) en s'appuyant sur le descriptif de cet entresol comme 'réduit'.

Dans un premier temps plutôt hostile envers l'intervention de ces voisins (avec qui j'entretenais d'excellents rapports jusqu'au présent et à qui j'ai eu la bêtise de parler de mon projet de cession), le propriétaire semble aujourd'hui sous leur influence, et m'a annoncé par email qu'il désignerait en effet la mezzanine comme une remise avec interdiction d'accueil du public dans tout nouveau bail ! Etant donné que la surface représente quasiment un tiers de l'espace de vente, et la moitié si on ne prend en compte que l'avant boutique… cette décision équivaut à tuer tout espoir de revendre mon bail à son juste prix (estimé à 65-85 000 Euros).

Je suis étonnée par l'attitude de mon propriétaire qui pourrait facilement contester le bien fondé de l'argument des voisins

-il s'agit d'une descriptif (non-contractuel et en tous cas non-exhaustif, il me semble) d'un espace

- le règlement date de 1962, n'y a t'il donc pas prescription

- plusieurs voisins de la rue peuvent témoigner de l'utilisation de cette mezzanine comme espace de vente/restauration depuis 10, 20 voire 60 ans ! Il aurait été impossible pour la copropriété ni le propriétaire de ne pas être au courant de ce fait ! D'ailleurs l'espace n'a rien d'ne remise ! Il est aménagé au sol et aux murs comme le reste de la boutique.

Vu son manque de coopération envers moi, voire sa volonté de nuire au bon déroulement de mon activité, je dois décider sur 2 plans de défense, et c'est la-dessus que je voudrais solliciter votre avis :

1) le propriétaire peut-il légalement insérer une clause dans un bail pour empêcher son locataire d'exploiter une partie d'un lot comme espace de vente ? Autrement dit, si mes futurs acquéreurs acceptent la cession avec le nouveau bail, tel qu'envisage de le rédiger le propriétaire, encourent-ils un risque s'ils exploitent finalement la mezzanine comme espace public ? Est-ce cette clause ne peut pas être considérée comme abusive ?

2) si mes acquéreurs renoncent à l'achat, et il y a de forts risques, ai-je intérêt à obliger le propriétaire à m'écrire par recommandée qu'il considère donc dès aujourd'hui la mezzanine comme non-exploitable, dans un but de faire réviser mon loyer (avec, bien étendu, effet rétroactif depuis le début de mon bail). Car cela me parait absurde qu'il reconnait par écrit que cet espace sera une remise dans un FUTUR bail mais ne dit rien au sujet aujourd'hui.

Ensuite puis-je considérer cette nouvelle clause comme un 'vice cachée' car une telle désignation/interdiction ne m'a jamais été signalée lors de la signature du bail. Je n'aurais jamais accepté d'ailleurs de le signer dans avec sous de telles conditions. Si oui, puis-je demander la rupture de mon bail avec indemnités ?

Je ne voudrais pas abuser de votre temps, et je ne sais même pas si vous êtes habilité à me répondre, mais tout conseil sera le bienvenu

Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés