



Obligation d'un conduit de cheminée

Par Ironman, le 18/09/2019 à 04:05

Bonjour,

j'ai donné à bail un local avec l'activité:

Vente alimentaire, petite restauration, snack.

le preneur, sans me demander l'autorisation à exploite ce local en boulangerie.

apres 9 ans d'activité sans problème, vient de subvenir un problème de défaillance du conduit de cheminée créant des fumées dans l'appartement du dernier etage.

le propriétaire de l'Appartement du dernier étage m'a attaqué en justice et en 7/2018 a décidé de boucher complètement le conduit de cheminée au niveau du sol de son appartement, ce qui a eu pour conséquence de devoir cesser l'activité de la boulangerie depuis 8/2018.

le conduit de cheminée à été réparé et tube en 3/2019 et le locataire vient d'assigner conjointement

pour de multiples griefs:

moi

le propriétaire de l'appartement du dernier étage

le syndicat des copropriétaires

le syndic

perte d'exploitation

perte de chances de revenus j'usqu'a sa retraite (16 ans)

prejudice moral (il est tombé en grave dépression)

perte financière du à la vente de son fonds de commerce qu'il vient de vendre 20 000€ au lieu de 120 000€ potentiel si la boulangerie n'avait pas été fermée:

total des sommes réclamées: 800 000€

question:

est-ce que pour l'activité mentionnée sur le bail

petite restauration- snack, je me devais de fournir un local avec un conduit de cheminée d'extraCation ?

desole d'avoir été aussi long...

cordialement

jf cervantes

06-20-41-04-03

Par **DENIZE Cedric**, le **18/09/2019** à **12:17**

Bonjour,

De toute évidence, la réponse est non.

A la lecture de la clause d'activité vous n'aviez nullement l'obligation de fournir un local avec un conduit de cheminée.

Votre locataire en ne respectant pas sa clause de destination s'est lui même placé en situation de non respect de ses obligations contractuelles, pouvant amener une résiliation judiciaire du bail.

Son action judiciaire, à la lecture de votre message semble vouée à l'échec.

Bien à vous.

Cédric DENIZE

Avocat à la Cour

Par **Ironman**, le **18/09/2019** à **13:35**

Je vous remercie de votre réponse.

Je m'en doutais un peu, mais pour être complètement rassuré, sans parler de son initiative de d'exercer l'activité de boulangerie, est-ce que en tant que propriétaire je dois proposer un local avec cheminée en bon état de fonctionnement pour les deux activités mentionnées sur

le bail:

- petite restauration (quel est la définition exacte?€

- snack

Merci d'avance pour vos réponses

Par **DENIZE Cedric**, le **18/09/2019** à **13:53**

Re-bonjour,

Dans ce cas on ne parlera pas de conduit de cheminée mais de gaine d'extraction.

Petite restauration et snack ne sont pas des activités définies légalement.

Le terme petite restauration ne veut rien dire.

Il faudra une gaine d'extraction dès lors qu'il y a cuisson. (Je résume car le sujet est un peu plus compliqué)

Lors de la rédaction des baux commerciaux on utilise habituellement la notion de petite restauration sans cuisson, pour exclure le recours à une gaine d'extraction.

Le snack se rapproche de l'activité de sandwicherie donc sans nécessité de posséder une gaine d'extraction.

Etant précisé qu'un conduit de cheminée n'est pas une gaine d'extraction réglementaire.

Bien à vous.

Cédric DENIZE

Avocat à la Cour