



Le bail commercial est-il abusif

Par **NEBOT Jean claude**, le 10/11/2017 à 09:32

Bonjour Madame, Monsieur.

Suite a une affaire en liquidation mon fils à fait l'acquisition d'un fonds de commerce en juin 2016 (Bar Restaurant) à Paris 4e. Il a été obligé de reprendre le bail commercial bien que le loyer fût cher (+- 4000€). Pour info le restaurant se trouve dans une petite rue ou il n'a pratiquement pas de passage et donc très peu de clientèle à capturer facilement.

L'établissement était en piteux état. Mon fils a refait la cuisine, le bar, refait les toilettes, refait toute l'électricité, d'éclairage, le système d'aération, le sol, mis un beau bar en marbre ainsi que de belles tables en marbre de grande qualité. Il y a eu environ 5 à 6 mois de travaux pendant lesquels il payait le loyer sans exploiter l'affaire. Il a investi +- 150 000 € (dont un prêt de 100 000 €). Il a payé 3 mois de caution Il devait payer les loyers par trimestre d'avance. Ce qu'il n'a pu faire (Problème de trésorerie au départ de l'affaire). Globalement il payait au mois le mois. Le bailleur a porté plainte. Il y a eu un jugement il a eu un délai pour régulariser sont retard. Il a payé son retard avec régularité mais à continuer à payer son loyer au mois le mois (Il avait écrit une lettre ou il demandait à payer au mois le mois). Dans le bail il y avait une clause qu'il n'avait pas bien assimilée qui disait que s'il ne payait pas les loyers dans les termes convenus il serait expulsé et le bien serait repris par le bailleur donc sans tenir compte de la valeur du fonds de commerce qui est estimée à +- 190 000 €. Mon fils a donc créé un bar à cocktail restaurant. En très peu de temps mon fils a eu une bonne réputation une grande notoriété parmi les meilleurs bar a Cocktail de Paris. En effet le bar restaurant est complet pratiquement tous les soirs et marche du tonnerre. Mon fils a fait de nombreux sacrifices pour lancer cette affaire, durant plusieurs moi lui et sa compagne ne se sont pas payé. Le lundi 6 novembre les huissiers sont passés et on bunquerisés le local et mis les scellés.

Comment est-il possible, dans un état de droit, après tant d'efforts, pour réussir à lancer une affaire qui tourne et pour ne pas avoir respecté les conditions de règlement de tout perdre. Son bailleur est une très grosse société immobilière parisienne qui commence à être connue pour avoir planté de nombreux locataires et récupérer un bien avec une grande valeur ajoutée a moindre frais. Un véritable scandale. Que peu t'on faire pour sortir de ce terrible piège.