



## Bail commercial - locataire difficile

Par **epok5**, le **21/02/2015** à **19:57**

Bonjour,

Je m'adresse à vous aujourd'hui car la situation est devenue si compliquée que trouver des solutions devient un emploi à plein temps et nous sommes au bord de la crise de nerf.

Nous sommes propriétaires (sci familiale) d'une maison de village de 2 étages suite à une succession. Le rez-de-chaussée est loué à un bar-restaurant via un bail commercial. Le 1er étage était constitué de deux appartements qui font l'objet de travaux de rénovation, donc non loués pour l'instant.

Le problème est que les propriétaires du fond de commerce qui louent le rez de chaussée , ne nous laissent pas une minute de répit depuis leur entrée dans les lieux via la vente du fond de commerce par l'ancien locataire.

La maison est ancienne, nous faisons de notre mieux pour résoudre les problèmes dus à son âge, mais nous n'en ferons pas une maison neuve pour autant. Je précise que nous avons hérité de cette maison quelques mois après leur entrée dans les lieux.

Le problème, c'est que les choses prennent des proportions surréalistes.

Pour exemple :

Ils se sont plaints d'une fuite de toiture dans leur cuisine, nous sommes venu voir, et surprise de constater qu'il y avait un trou dans leur toiture qui n'y était pas lors de notre précédente visite. Selon l'expert de l'assurance quelqu'un aurait marché sur la toiture, mais qui ? Ils nous ont maintenu que ce n'était pas eux, mais comment le prouver ?. Mais ils ont attendu d'avoir des dégâts à l'intérieur pour nous le signaler.

2ème épisode, 2ème fuite , celle ci datait de bien plus longtemps : le locataire du haut (parti depuis 3 ans ) avait fait tomber un pot de fleur sur la toiture d'une salle du restaurant . Ils n'ont pas fait les déclarations d'assurance correctement, réparé la tôle cassé eux même (un massacre) , ne nous l'ont signalé qu'après être intervenu sur la toiture ... Bref , encore une fuite , et cet hiver, surprise, mise en demeure par voie d'avocat , aucune possibilité pour nous de prouver le contraire . Encore une toiture à refaire...

Les problèmes de ce genre se sont enchainé et s'aggravent d'autant plus qu'ils ne font rien pour éviter ces situations, voire il les créent : aucun entretien, ils ne signalent pas les problèmes quand ils surviennent mais attendent que les dégâts soient disproportionnés, il

laissent trainer ...

Ils n'acceptent aucune négociation et nous en sommes à chaque fois pour des gros travaux.

Mais là où la situation devient ridicule, c'est qu'il nous inonde de demande de travaux en tout genre à la moindre cloque ou tache et qu'ensuite, lorsque les travaux démarrent, ils les font arrêter à cause de la poussière, du bruit, ou de dérangement quelconque ( il ont fait démonter l'échafaudage de l'entrepreneur car il avaient besoin de leur terrasse pour le jour du marché sous peine de nous demander des dommages et intérêt pour perte d'exploitation alors que l'on avait un arrêté municipal). Nous ne savons plus comment faire.

C'est un bar restaurant, ils sont ouverts 7/7 jours de 6h du matin à 10 h du soir minimum.

Comment faire des travaux dans ces conditions si à la moindre poussière, au moindre bruit, il viennent faire un scandale.

De plus, aucun dialogue n'est possible. C'est un couple et ils se renvoient la balle à chaque fois, ce n'est jamais celui à qui on parle qui a pris la décision. La femme est mielleuse et joue la victime quand on lui parle, mais c'est elle qui fait intervenir les avocats, huissier, etc. Le mari (qui n'est qu'actionnaire minoritaire de la SARL), est lui odieux et agressif. Il fait scandale sur scandale aux ouvriers, à l'entrepreneur, à notre assureur, à nous. Il fait irruption pendant les travaux et fait scandale, il est impoli, insultant et "gueulard".

Nous ne savons plus quoi faire, vers qui nous tourner. Les experts d'assurance qui sont déjà venus un certain nombre de fois nous ont dit que nous n'avons pas de chance, le leur nous a carrément dit que nous avons à faire à un "connard" (ce sont ses mots) et que nous pourrions rien y changer.

Que peut-on faire contre ce genre de locataire ?

Désolée pour la longueur du post, mais c'est 4 ans d'accumulation de stress et d'angoisse. Merci pour vos conseils.