

La nature du bail commercial et l'activité prévue au bail dans les Cafés Hôtels Restaurants et Discothèques

Le bail ne devient pas commercial de par l'activité exercée dans les locaux. En d'autres termes, un Café Hôtel Restaurant Discothèque ne peut être exploité sans bail commercial 3-6-9 ans (sauf exception : bail précaire). En d'autres termes, le Café Hôtel Restaurant Discothèque ne peut être exploité dans des locaux à usage professionnel ou même d'habitation, et ce même si l'activité commerciale réelle n'est qu'exercée dans une partie des locaux. Il ne peut être exercé non plus dans une partie des locaux commerciaux non prévue à cet usage.

La nature et l'activité du bail commercial sont des questions essentielles lorsque le Café hôtel restaurant vient à être exploité dans un local commercial.

Ainsi, si commerçant souhaite exploiter une activité de restauration chaude (Exemple : restaurant traditionnel ou Kebab) ou un karaoké ou discothèque alors que le bail ou le règlement de copropriété ne prévoit qu'une autorisation de restauration hors nuisances, il devra :

- demander l'autorisation au bailleur d'adjoindre une nouvelle activité ou une activité supplémentaire si le bail interdit les nuisances olfactives ou sonores,
- demander au bailleur de solliciter du syndicat des copropriétaires une Assemblée Générale pour une modification du règlement de copropriété, si le règlement de copropriété empêche d'exercer une telle activité (Exemple : cave en sous-sol mentionnée dans un règlement de copropriété alors que le commerçant en a fait une cuisine avec extraction qui existe depuis 10 ans).

A cette occasion, le bailleur demandera très souvent une augmentation de loyer, et ce d'autant que la nouvelle activité va, en principe, permettre au commerçant de dégager un nouveau chiffre d'affaires.

C'est par exemple le cas du Café Hôtel Restaurant Discothèque qui réalise d'importants travaux d'agrandissement de la salle de restaurant sur l'emprise de l'arrière-cuisine entraînant un gain de surface de 20m² et de décroissement d'un bureau transformé en zone de vente de 5m² et de réduction du sas d'accès aux sanitaires utilisés par la clientèle permettant un gain de surface de 3m² exploité en bar : ces travaux permettant de dégager de l'espace pour la création de couverts supplémentaires, et donc une zone de vente supplémentaire de 28m², exigent l'autorisation du bailleur, qui demandera également le plus souvent une augmentation de loyer pour changement d'affectation partielle des locaux.

Si le café hôtel restaurant discothèque exploite certaines activités non autorisées par le bail, le bailleur ou le règlement de copropriété, il encourt les risques de :

- procès de la part du bailleur qui demandera :
 - l'acquisition de la clause résolutoire, en d'autres termes la résiliation du bail : le bailleur le demandera le plus souvent en référé, c'est-à-dire très vite, et le fera constater dans les deux à trois mois en moyenne (le délai moyen d'une affaire en référé),
 - des dommages et intérêts aux torts et à la charge exclusifs du Café Hôtel Restaurant Discothèque , correspondant, le plus souvent, au montant des loyers restant à courir jusqu'à la fin du bail commercial,

- sanctions supplémentaires : fermeture administrative temporaire ou définitive de son établissement par le préfet , intervention de la SACEM et de la SPRE en cas d'utilisation de musique afin de recouvrir les droits qui peuvent s'élever à des sommes conséquentes auxquelles seront appliquées des majorations et des pénalités,
- sanctions pénales éventuelles : amendes lourdes, voire fermeture de l'établissement si une infraction a été notamment commise dans l'établissement.
Exemple : des clients sortant d'une discothèque ou d'un restaurant où des clients dansaient, participent à une rixe causant des blessés ou des morts aux alentours de l'établissement alors que cette activité n'est pas autorisée. Le fait pour une discothèque d'avoir fait danser des personnes sans activité autorisée est susceptible de ces sanctions. Il en est de même pour le simple fait d'avoir fait danser des clients dans le restaurant au moins deux fois pourra faire requalifier l'établissement en discothèque et lui faire encourir les risques ci-indiqués.

Enfin, ce n'est pas parce qu'une activité non autorisée est exploitée dans l'immeuble par un autre commerçant que le Café Hôtel-restaurant ou discothèque peut faire la même chose.

Par exemple : une sandwicherie kebab ou un restaurant karaoké est exploité dans le même immeuble que votre commerce, alors que les nuisances olfactives ou sonores sont interdites par le bail ou le règlement de copropriété : il n'est pas possible de faire la même chose, et ce même si le bailleur est le même.

Que le bailleur soit le même ou non, une tolérance n'est pas une autorisation, et le CHR qui ferait la même chose sans autorisation s'expose aux sanctions ci-dessus indiquées.

Enfin, il faut faire attention aussi à ce que, même autorisé par le propriétaire des murs (ou du fonds de commerce en cas de location-gérance), ou par la copropriété, le changement d'affectation ou l'adjonction d'une nouvelle activité, ne donne pas lieu à la résiliation de certaines autorisations administratives.


Par exemple, l'affectation du local est modifiée lorsque la destination à l'intérieur des locaux comme à l'extérieur est modifiée. C'est d'ailleurs le cas lorsqu'un restaurant devient un bar à chicha. Outre les questions de désenfumage et de système d'amenée et de sortie d'aération à mettre en place, nécessitant des travaux devant recueillir l'autorisation du bailleur, ce dernier doit autoriser l'activité non prévue par le bail. De même, les terrasses ne pourront être utilisées pour servir des chichas (Arghilés) , sous peine de résiliation des autorisations administratives de terrasse.

Autre élément important : si vous changez totalement ou partiellement l'activité prévue au bail sans autorisations du bailleur et si nécessaire de la copropriété, il est impossible de prendre en compte le chiffre d'affaires lié à cette activité nouvelle. En effet, ce chiffre d'affaires est précaire et peut être supprimé du jour au lendemain par une procédure du bailleur ou du syndicat des copropriétaires. Il ne pourra ainsi pas être pris en compte par l'acquéreur (ou le locataire-gérant) lorsque le fonds de commerce sera mis en vente (ou donné en location-gérance). Exemple : l'exploitation non autorisée par le bail d'une piste de danse et karaoké générant une consommation d'alcool importante dans un restaurant.

Enfin, ces questions se posent aussi lors du renouvellement du bail.

La conclusion ou le renouvellement d'un bail commercial demande donc le recours à un Avocat conseil spécialiste des Cafés hôtels restaurants et discothèques qui interviendra en amont pour vous conseiller sur les clauses les plus adaptées à votre activité et qui interviendra dans la rédaction du bail. Il interviendra aussi devant les juridictions pour ces questions.

L'Avocat évitera les pièges et les risques encourus ci-dessus dont le commerçant n'est pas averti et qui peuvent entraîner la perte totale du chiffre d'affaires de l'établissement et donc du commerce.

<p>SELARL Cabinet d'avocats Sophie PETROUSSENKO Avocat à la Cour 72 avenue de WAGRAM 75017 PARIS Tel : 0156810580 Fax : 0142966492 Email : cabpetroussenko@wanadoo.fr contact@cabinet-petroussenko.com Site : http://cabinet-petroussenko.com/</p>	
---	---