
MISE EN DEMEURE D'EXECUTER

Société TAY
Représentée par Mme HO TRINH Lien Tam
107 rue Edouard Vaillant
92300 Levallois-Perret

SCI EMMA
A l'attention de Mr Mickael CEYLON
23 Avenue Joyeuse
94340 Joinville Le Pont

Levallois, le 12 octobre 2023

Lettre recommandée avec avis de réception

Objet : Mise en demeure de s'exécuter

Monsieur CEYLON,

En vertu de notre contrat conclu le 02/08/2022, dans le cadre d'un bail commercial 3 6 9 de fonds de commerce du restaurant traditionnel et rapide, vous êtes tenu à l'exécution des obligations suivantes :

- Fournir les différents documents au locataire.
- Maintenir le local commercial en bon état.
- Obligation de délivrance.

Comme signalé lors de nos appels téléphoniques, messages sur WhatsApp, et courriers recommandés en date du 05/12/2022 et 15/02/2023, restés sans effet, nous constatons ce jour que vos obligations demeurent inexécutées, sur les points suivants :

- Fournir différents documents au locataire : absence actuelle de fourniture des relevés annuels des charges.
- Maintenir le local commercial en bon état : délivrer au locataire un local commercial « en bon état de réparations de toute espèce » (art. 1719 du Code civil) en vue de permettre au locataire d'exercer l'activité prévue au contrat de bail commercial.
 - o À la suite du sinistre de dégât des eaux qui a entraîné des dommages matériels et aux agencements d'origine de la réserve en sous-sol du local commercial, les experts des assurances de Veolia, de la copropriété et de notre assurance, sont intervenus et ont rédigé le rapport d'expertise du 21/09/2023 concluant qu'il revient à l'assurance de la SCI EMMA d'intervenir pour réparer les dommages.
 - o Nous nous permettons de vous rappeler que l'article 1719 du Code civil et l'article 6 du 6 juillet 1989 vous oblige à faire effectuer toutes les réparations non locatives nécessaires dans ce local. D'autre part, nous attirons votre attention sur le fait que la non-réalisation de ces réparations nous cause préjudice dans la mesure où :

- Nous sommes privés d'une jouissance normale dudit local commercial.
 - Le local risque d'être envahi par des bêtes de type rongeurs, moucheron, ... et ne répondra plus aux normes réglementées d'hygiène.
 - Notre santé physique est en danger à cause de l'humidité qui génère des moisissures, spores et acariens. Ces éléments provoquent des pathologies respiratoires et favorisent les maladies comme l'arthrose et l'arthrite.
- Obligation de délivrance : garantir la jouissance paisible des lieux au locataire
- Fournir une extraction conforme pour le local restaurant : Démarrage des travaux de construction d'un immeuble d'habitation au numéro 109, depuis le 09 octobre 2023, rendant l'extraction actuelle nulle et entraîne sa suppression. D'ici quelques mois, le restaurant ne comporterait aucune gaine d'extraction de l'air pollué de la cuisine au mépris des règles d'hygiène et de sécurité issues notamment de l'article 63-1 du Règlement Sanitaire Départemental lequel dispose : « Les prises d'air neuf et ouvrant doivent être placés en principe à au moins 8 m de toutes sources éventuelles de pollution. L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 m de toutes fenêtres ou de toutes prises d'air neuf sauf aménagement tel qu'une reprise d'air pollué ne soit pas possible. L'air extrait des locaux à pollution spécifique doit en outre être rejeté sans recyclage. »
 - Votre refus de faire droit à notre demande en vue de l'installation d'un nouveau système d'extraction va engendrer des difficultés financières pour nous puisque l'activité du restaurant est irrémédiablement compromise. Nous ne pourrons prochainement plus être en mesure de vous régler les loyers.

Par la présente, nous vous mettons en demeure de procéder à l'exécution de vos obligations dans un délai de 8 jours.

A défaut d'exécution de votre part dans le délai imparti, nous serons en droit d'engager une procédure à votre encontre afin d'obtenir la résolution de notre contrat ainsi que des dommages et intérêts pour préjudice économique, conformément aux articles 1103, 1217 et 1231-1 du Code civil.

Je vous prie de croire, Monsieur Ceylon, en l'assurance de ma considération distinguée.



HO TRINH Liên Tâm – Présidente de TAY S.A.S.

PRECISIONS COMPLEMENTAIRES

LA REGLE DE DROIT

Dans les contrats par lesquels les parties s'obligent réciproquement l'une envers l'autre (en général l'une à fournir un bien ou exécuter une prestation et l'autre à payer le prix du bien ou de la prestation), l'une ou l'autre des parties peuvent soit exiger de l'autre qu'elle exécute son engagement soit demander en justice la résolution (l'annulation en droit) du contrat après mise en demeure de s'exécuter dans un délai raisonnable.

ARTICLES CITES

L'article 1217 du Code civil dispose que « *La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :*

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- solliciter une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.»

L'article 1103 du Code civil dispose que « *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »*

L'article 1104 du Code civil dispose que « *Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public.»*

L'article 1231-1 du Code civil dispose que « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure. »*