



Rupture d'un bail de sous-location commerciale

Par Visiteur

Bonjour,

En micro-entreprise, j'ai signé un bail de sous-location le 02.10.2009, pour une durée d'1 an.

Or, la situation économique actuelle m'a contrainte de faire une cessation d'activité de mon entreprise au 1er avril 2010. La personne qui m'a signé le bail de sous-location me réclame les loyers jusqu'au mois de septembre, or la chambre des métiers et de l'artisanat m'a dit que je ne devais qu'un mois de préavis et que n'ayant plus d'activité commerciale, je n'étais de ce fait plus redevable des loyers. Je ne trouve pas de textes de loi traitant clairement de ce sujet, si ce n'est l'article L 145-41 du Code du Commerce qui parle d'un délai de carence d'1 mois, et de résiliation anticipée amiable entre le locataire et le propriétaire. Quels sont mes droits et mes obligations ? Merci de votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

La personne qui m'a signé le bail de sous-location me réclame les loyers jusqu'au mois de septembre, or la chambre des métiers et de l'artisanat m'a dit que je ne devais qu'un mois de préavis et que n'ayant plus d'activité commerciale, je n'étais de ce fait plus redevable des loyers. Je ne trouve pas de textes de loi traitant clairement de ce sujet, si ce n'est l'article L 145-41 du Code du Commerce qui parle d'un délai de carence d'1 mois, et de résiliation anticipée amiable entre le locataire et le propriétaire. Quels sont mes droits et mes obligations ? Merci de votre réponse.

Vous êtes dans le cadre d'un bail commercial dit "dérogatoire" prévu par l'article L145-5 du Code de commerce, c'est à dire que dès l'entrée dans les lieux, il a été prévu une durée de bail inférieure à 2 ans, ce qui déroge au principe des 9 ans.

Or, aucune disposition législative ou contractuelle ne met en place un quelconque délai de préavis dans le cadre d'un bail dérogatoire. Ainsi, le bail commercial dérogatoire, du fait de sa courte durée, ne peut pas être résilié.

Votre locataire-bailleur est donc en droit d'exiger le paiement de l'intégralité des loyers sur le fondement des articles 1134 et 1147 du Code civil.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

ne m'est-il pas possible de me prévaloir auprès du bailleur d'une résiliation anticipée amiable? Et ayant stoppé mon activité professionnelle, et donc sans revenus, il m'est impossible de continuer à payer le loyer. Cela se défend-il devant un tribunal ? Merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

ne m'est-il pas possible de me prévaloir auprès du bailleur d'une résiliation anticipée amiable?

Malheureusement non puisque sauf accord amiable du bailleur, la résiliation anticipée d'un bail "dérogatoire" n'existe

juridiquement pas.

Et ayant stoppé mon activité professionnelle, et donc sans revenus, il m'est impossible de continuer à payer le loyer. Cela se défend-il devant un tribunal ?

En cas de cessation d'activité professionnelle, il n'y a guère que la liquidation judiciaire de votre entreprise individuelle qui est envisageable. Encore que dans ce cas là encore, le juge n'aura pas le pouvoir de prononcer la résiliation du bail. En conséquence, soit vous trouvez un accord amiable avec votre bailleur, soit il vous faut demander une liquidation judiciaire.

Très cordialement.