



## Bail commercial rompu, locataire dehors

-----  
Par Bilge

Bonjour,

J'habite dans une résidence étudiant avec un bail renouvelable tous les ans. Ce bail a été signé avec un agence immobilier. Sur mon convention d'occupation c'est écrit que le bailleur dois envoyer une lettre recommandé 3 mois avant la fin du bail pour résilier le contrat.

Cependant, mon bailleur à arrêté la gestion du bâtiment. Ils ont demandé aux locataires s'ils veulent rester avec la nouvelle agence, au quel j'ai répondu oui.

Finalement mon propriétaire veut récupérer son appartement. Moi, n'ayant pas reçu une lettre recommandé 3 mois avant la fin de mon bail, j'ai refusé en indiquant que mon contrat est déjà renouvelé automatiquement.

Sauf qu'il parait que c'était un bail commercial (pas écrit sur mon bail) et que le propriétaire a tout droit de me sortir. J'imagine que le contrat entre mon propriétaire et le l'agence immobilier était un contrat commercial, mais la résiliation d'une, pourra annuler mon contrat avec mon bailleur qui a signé au nom de mon propriétaire?

Est ce possible? Dans ce cas la, tout les appartement loué avec des immobilier sont des bails commercial?

Avec mes sincère remerciements pour vos aides.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez eu des réponses ici :

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/bail-d-habitation/non-renouvellement-du-bail-a-manque-de-connaissance-t37529.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/bail-d-habitation/non-renouvellement-du-bail-a-manque-de-connaissance-t37529.html[/url]

Ce n'est pas un bail "commercial" c'est un bail civil.

Et les clauses du bail engagent les 2 parties.

Si vous n'avez pas reçu un courrier recommandé 3 mois avant la fin du bail, il est renouvelé.

Nihiscio a répondu

" Comme vous n'avez pas reçu congé, votre bail est maintenant reconduit jusqu'au 22 août 2024. Il n'est pas nécessaire d'en rédiger un nouveau, c'est au nouveau gestionnaire de récupérer auprès de l'ancien les documents relatifs au contrat, vous n'avez aucun document à fournir."

Finalement mon propriétaire veut récupérer son appartement.

Il vous le dit sous quelle forme ? Il pourra récupérer son logement en Aout 2024. Pas avant (sauf si vous décidez de partir avant.)

-----  
Par Bilge

Merci beaucoup pour votre réponse.

Cependant la situation est différent comparé à mon précédé message.

La nouvelle agence m'a indiqué que c'était en faite une "sous-location", car le propriétaire à loué son bien à l'agence immobilier avec un contrat commercial, et je suis sous locataire de mon agence. Même si cette " sous-location" n'est indiqué nul part sur mon contrat, à aucun moment c'est écrit que l'agence immobilier signe au nom du propriétaire non plus. Donc c'était une contrat commercial entre agence et propriétaire mais un contrat civil entre moi et l'agence.

Est ce n'est pas la situation de tous les immobiliers?

Est ce qu'ils devaient m'informer que c'était une sous location dès le début? Est ce que j'ai le droit de demander leur contrat qui viens d'être rompu? Je ne sais malheureusement pas sous quel forme ils veulent récupérer.

Avec mes sincère remerciements

Cordialement

Bilgehan Ozcan

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Votre question fait suite à celle que vous posiez dans un premier fil :  
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/bail-d-habitation/non-renouvellement-du-bail-a-manque-de-connaissance-t37529.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/bail-d-habitation/non-renouvellement-du-bail-a-manque-de-connaissance-t37529.html[/url]

La conclusion en était que votre bail a été renouvelé et que vous aviez un droit d'occupation du logement jusqu'au 22 août 2024. Je confirme.

La situation présente néanmoins quelques aspects litigieux et il serait dans votre intérêt de préparer une argumentation visant à les défendre.

Vous disiez : Mon propriétaire m'a assuré à plusieurs reprises que rien va changer pour moi, il faut juste renouveler le bail. Alors ils m'ont demandé d'envoyer mes documents personnelle pour le renouvellement du bail 1 mois avant la fin du gestion et m'ont informé qu'il y aura une état de lieu avec le nouveau gestion.

Il faut garder précieusement trace de la demande d'envoi de documents et des assurances que vous a données le propriétaire. Celles-ci vous apportent une preuve que le propriétaire vous avait exprimé son intention de renouveler le bail et cela vous permet d'affirmer que, dans l'hypothèse où votre contrat avec le premier gestionnaire n'a pas été transféré au second gestionnaire, il été repris à son compte par le propriétaire.

Vous habitez un immeuble placé sous le régime de la copropriété dont la destination est d'offrir des services para-hôtelières aux occupants. Lors de l'ouverture de la résidence, tous les copropriétaires avaient conclu personnellement un bail commercial avec un exploitant, le gestionnaire, tandis que la copropriété, gérée par le syndic, confiait les services à un prestataire, probablement le même gestionnaire mais ce n'est pas obligatoire.

Vous avez donc passé un contrat de location, ou convention d'occupation, avec le locataire du propriétaire ce qui fait de vous une sous-locataire. Le contrat qui liait le propriétaire et son locataire était un contrat commercial. Le contrat que vous avez conclu avec le gestionnaire est un bail d'habitation soumis à la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Il y avait deux possibilités.

La première était que le locataire exploitant, l'ancien gestionnaire, cédait son droit au bail au nouveau gestionnaire qui prenait la suite de l'exploitation. Votre contrat de location était alors transféré de l'ancien gestionnaire au nouveau. Il semble que ce ne soit pas ce qui s'est passé.

La seconde possibilité était que le bail commercial de l'ancien gestionnaire venant à expiration, le propriétaire n'ait pas voulu le renouveler au profit du nouveau gestionnaire. Il semble que ce soit ce qui s'est passé.

Le caractère devenu litigieux de vos rapports avec le propriétaire s'expliquent par le principe qu'un locataire ne peut accorder plus de droits à un sous-locataire qu'il n'en a lui-même. Si le contrat passé entre le locataire et le propriétaire expire le 30 juin 2023, ce locataire ne peut conclure un contrat autorisant un sous-locataire à occuper le logement au-delà. Le contrat de sous-location n'est pas opposable au propriétaire et l'occupant n'a plus droit ni titre à partir du 1er juillet 2023. C'est ce qui explique que l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation permette une durée du contrat de location d'un logement inférieure à un an en dérogation à la loi du 6 juillet 1989 dans le cas où le bailleur est titulaire d'un bail commercial et que ce bail vient à expiration.

Cependant ce qui vous permet de prétendre que vous n'êtes pas devenu occupante sans droit ni titre depuis la fin du bail liant le gestionnaire au propriétaire est l'assurance que vous a donnée le propriétaire que rien ne changerait pour vous.

Ce propriétaire ne pouvait ignorer que le logement était donné en sous-location, que la fin du bail commercial avait nécessairement des conséquences pour vous et que, comme vous êtes une occupante de bonne foi, il devait agir de sorte que la nouvelle situation, qui est de son fait, ne vous cause pas de préjudice. La nouvelle situation en ce qui vous concerne est de son fait parce que, si l'exploitation commerciale a cessé, c'est qu'il a signifié à son locataire un refus de renouvellement du bail. Ce propriétaire a donc une responsabilité extra-contractuelle à votre égard. Cette responsabilité l'obligeait soit à obtenir de son locataire dont le bail se terminait de vous délivrer un congé conformément à la loi du 6 juillet 1989, soit à vous délivrer lui-même un tel congé, soit encore à autoriser le locataire-bailleur à laisser votre bail se renouveler. C'est manifestement cette dernière solution que le propriétaire a adoptée et vous pouvez vous en prévaloir.

En ce qui concerne les services para-hôtelières, ils doivent continuer à vous être assurés parce que ce sont des services

communs de la copropriété indissociables du droit d'usage des parties communes de l'immeuble. Le propriétaire ne peut pas plus vous en priver qu'il ne pourrait vous interdire l'usage de l'ascenseur. Il ne faut pas confondre la gestion de l'appartement qui est de la seule responsabilité du propriétaire avec les services communs qui sont de la responsabilité du syndicat des copropriétaires. Le copropriétaire qui vous loue son appartement vous loue aussi nécessairement les services communs comme il vous loue le droit de vous servir de l'ascenseur.

-----  
Par Bilge

Nihilscio et yapasdequoi, merci beaucoup très sincèrement pour tous vos réponses détaillé et simplifié.

Très bonne journée  
Cordialement  
Bilge

-----  
Par AGeorges

Bonjour Bilge,

Est ce n'est pas la situation de tous les immobiliers?

Oh non. La méthode classique est un contrat de gérance entre l'agence et le bailleur. Ce dernier cède divers droits à l'agence et cette dernière est rémunérée pour sa prestation.

Elle n'a pas un statut de locataire. Elle est un intermédiaire, un mandataire de gestion de la location.

Tout de même, ceci devrait être indiqué dans le bail que vous avez signé. Pour les raisons que Nihilscio vous a expliquées, un sous-locataire est moins protégé qu'un locataire.

Il y a donc un côté abusif dans le montage.

C'est un AVIS.

-----  
Par Nihilscio

Même si cette " sous-location" n'est indiqué nul part sur mon contrat, à aucun moment c'est écrit que l'agence immobilier signe au nom du propriétaire non plus.

Le régime se devine à la lecture de votre contrat : « Convention d'occupation » et non « bail » ou « contrat de location » et référence à l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est normal que le nom du propriétaire ne soit pas mentionné. Il n'intervient pas dans le contrat.

L'exploitant, « le gestionnaire », agit pour son compte. En tant que locataire, il paie un loyer constant au propriétaire que le local soit occupé ou non. En tant que bailleur, il perçoit des loyers qui lui reviennent. Sa position est analogue à celle d'un hôtelier qui n'est pas propriétaire des murs.

La formule est usuelle pour les résidences de tourisme, les résidences pour étudiants et les résidences pour personnes âgées. De telles résidences peuvent être installées dans des immeubles qui appartiennent à un même propriétaire qui l'exploite lui-même ou qui les donne en location à un exploitant ou dans des immeubles divisés en lots de copropriété appartenant à des investisseurs particuliers. Pour ces derniers cette formule a l'avantage de leur garantir un revenu constant quels que soient les aléas. Mais elle présente le gros inconvénient du bail commercial dont la durée est au minimum de neuf ans et dont le renouvellement ne peut être refusé en fin de bail que moyennant une indemnité d'éviction dont le montant est de l'ordre de grandeur de dix-huit mois de loyer.

Lorsque les logements sont destinés à des étudiants ou à des retraités, les baux consentis par l'exploitant titulaire d'un bail commercial sont des baux d'habitation offrant la même protection aux locataires que les baux consentis par le propriétaires directement.