



Bail de sous location

Par Visiteur

Bonjour,

Je dispose d'un bail commercial 3/6/9, ayant débuté le 1er août 2003, pour un grand bâtiment de 1250 m² sur un terrain de 4 419 m², dans lequel j'exploite une activité de vente de véhicules d'occasion et un garage.

Avec le consentement de mon bailleur (SCI STAG), j'ai consenti Le 1er octobre 2003 une sous-location partielle, à une société exploitant la station essence.

Le contrat de sous location a été consenti et accepté selon les termes de durée suivants :

"la présente sous location est consentie et acceptée à compter du 1er octobre 2003, pour une durée qui, dans aucun cas, ne pourra être supérieure à celle du bail principal conclu entre la SCI STAG, propriétaire des locaux et le LOUEUR. Elle pourra être résiliée à tout moment par chacune des parties, sans indemnité de part et d'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de six mois."

Je viens de signer une promesse de cession de droit au bail en date du 26/01/2009 et j'ai donc donné congé à mon sous locataire le 03/03/2009, par lettre RAR, respectant le préavis de six mois et l'informant du versement d'une indemnité de résiliation de 100 00,00 Euros.

Le 13 mars dernier, je reçois une lettre RAR de l'avocat de mon sous locataire me faisant observer que le bail de sous location aurait obligatoirement dû être consenti pour la durée du bail principal et que dès lors il aurait été impossible de stipuler une résiliation à tout moment, même avec un préavis de six mois, et qu'enfin tout refus de renouvellement à l'issue de la durée du bail principal m'obligerait à verser au sous locataire une indemnité d'éviction, correspondant à la valeur de son fonds de commerce, estimé à 170 000,00 Euros, soit 8.5% du C.A.

Si mon sous-locataire ne part pas, je ne pourrai pas céder mon droit au bail, puisque son départ fait partie des clauses suspensives de la promesse de cession de droit au bail.

Dans l'attente de votre réponse,

Sincères salutations.

Par Visiteur

Bonjour madame,

Je partage malheureusement l'avis de l'avocat. La sous location d'un bail commercial, notamment dans votre cas, est une situation juridiquement très délicate. La durée de la sous-location est conditionnée par la durée du bail principal avec certains tempéraments (prévus notamment par l'article L145-32 du Code de commerce), mais pour le reste, le contrat de sous-location est un bail commercial comme les autres. La clause vous permettant d'évincer le sous-locataire est donc illégale. Vous ne pouvez résilier le contrat qu'aux termes des périodes triennales et êtes redevable de l'indemnité d'éviction sauf motifs légitimes et sérieux: Non paiement du loyer par le locataire, non respect de la destination prévue dans la sous-location etc.

L'indemnité d'éviction est en effet égale à la valeur vénale du fonds de commerce, sauf si vous parvenez à prouver que la clientèle suivra "le sous locataire", ce qui est peu probable s'agissant d'une station essence.

Vous avez donc tout intérêt à renoncer à la cession de bail commercial et à résilier vous même votre bail commercial dans les délais si vous souhaitez pouvoir quitter un jour votre bail commercial.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Sur mon bail, il est précisé que le bailleur autorise la sous location à la station essence, mais il n'a pas été invité à

concourir à l'acte.

Le contrat de sous location est donc uniquement signé par moi-même et le sous-locataire.

Peut-on faire jouer ce défaut ?

Merci de votre réponse.

Sincères salutations.

Par Visiteur

Bonjour,

La sanction de l'absence d'invitation du bailleur à concourir à l'acte réside dans l'inopposabilité de la sous location au propriétaire.

Ce dernier peut donc agir "comme s'il" n'y avait jamais eu de sous location. Il peut résilier votre bail commercial sans indemnité, pour motif légitime et sérieux.

Mais en aucun cas, cela ne vous permettra d'annuler le bail de votre sous locataire.

En synthèse, vous n'avez aucun intérêt à faire jouer cet élément. Ce mécanisme protège le propriétaire, pas le locataire principal.

Bien cordialement.

Par Visiteur

J'entends bien que cette notion protège le bailleur mais si je n'ai plus de bail, est-ce que le bail de sous location reste valide, compte tenu du fait que "les biens loués forment un tout indivisible", et que la durée du bail de sous location ne saurait, dans aucun cas, être supérieur à celle du bail principal.

Par Visiteur

Bonjour,

J'entends bien que cette notion protège le bailleur mais si je n'ai plus de bail, est-ce que le bail de sous location reste valide

Si vous cédez le bail, la sous location ne sera plus valide puisqu'elle sera inopposable au bailleur. Pour autant, vous devrez verser l'indemnité d'éviction. et c'est là tout le problème.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Si je comprends bien, vous me dites que si je vends mon bail, la sous location n'est plus valide mais je devrais quand même verser au sous locataire une indemnité d'éviction ?

Par Visiteur

Bonjour,

C'est bien ce que je dis.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Sur quelle base s'estime une indemnité d'éviction ?

Par Visiteur

Bonjour,

Elle est calculée en fonction de la valeur vénale du fonds de commerce et correspond exactement à ce que vous a demandé votre sous locataire précisément.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Si j'ai encore droit à une question concernant ce bail de sous location.

Il a été rédigé par mon avocat, car je voulais que la rédaction d'un tel acte soit encadré.

Il semble aujourd'hui que la clause concernant le préavis de 6 mois à n'importe quel moment pour donner congé, soit une clause abusive.

Est-il normal qu'un avocat puisse alors indiquer une telle clause, sachant qu'elle sera d'office réputée nulle en cas de congé, sans respect d'une période triennale et sans versement d'une indemnité d'éviction ?

Dès ma première question, vous avez tout de suite considéré la situation comme abusive, à l'encontre de mon sous locataire et mon avocat ne l'aurait pas vu à l'époque ?

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Est-il normal qu'un avocat puisse alors indiquer une telle clause, sachant qu'elle sera d'office réputée nulle en cas de congé, sans respect d'une période triennale et sans versement d'une indemnité d'éviction ?

Un avocat "peut" indiquer une clause abusive dans le but d'intimider un adversaire. Cela dit, il aurait du vous en informer. La jurisprudence est de toute manière très stricte vis à vis des professionnels du Droit qui rédigent des clauses abusives.

Dès ma première question, vous avez tout de suite considéré la situation comme abusive, à l'encontre de mon sous locataire et mon avocat ne l'aurait pas vu à l'époque ?

Pour moi, votre avocat a commis une faute. La législation n'a pas changé en la matière et je me demande comment il a pu ignorer ce point. Il serait sans doute intéressant que vous preniez un avocat afin de mettre en jeu la responsabilité professionnelle de l'avocat qui a rédigé votre acte.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie pour tous ces renseignements.

J'ai pris un rendez-vous chez un avocat spécialiste en baux commerciaux, afin de voir ce que l'on peut faire.

Néanmoins, qu'entendez vous par la notion de faute ? Ais-je le droit de lui demander des comptes par rapport à l'acte

qu'il a rédigé ? Car depuis la réception du courrier de mon sous-locataire, j'ai faxé à mon avocat la dite lettre et je n'ai plus aucune de ses nouvelles.

Je tente de le joindre sur ses trois portables ainsi qu'au bureau et impossible de le joindre. Je lui laisse des messages et il ne me rappelle pas.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai pris un rendez-vous chez un avocat spécialiste en baux commerciaux, afin de voir ce que l'on peut faire.

Néanmoins, qu'entendez vous par la notion de faute ? Ais-je le droit de lui demander des comptes par rapport à l'acte qu'il a rédigé ?

Oui, tout à fait. Les avocats ont justement une assurance responsabilité civile professionnelle à cet effet. Donc, oui, vous pouvez demander des dommages et intérêts à raison du préjudice direct causé par la mauvaise rédaction de l'acte.

Car depuis la réception du courrier de mon sous-locataire, j'ai faxé à mon avocat la dite lettre et je n'ai plus aucune de ses nouvelles.

Je tente de le joindre sur ses trois portables ainsi qu'au bureau et impossible de le joindre. Je lui laisse des messages et il ne me rappelle pas.

Cela tend à démontrer que votre avocat a effectivement commis une erreur. C'est fréquent chez les avocats qui n'acceptent pas qu'on remette en cause leur responsabilité. Plutôt que de vous affronter, ils préfèrent esquiver et faire le mort.

Enfin bon, je me trompe peut être.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merci infiniment pour tous ces renseignements.

Bien cordialement.