



Questions relatives à un bail civil

Par michel71

Bonjour,

Suite à une annonce pour la location de mon appartement, j'avais été contacté par une entreprise qui m'a proposé un bail civil, expliquant vouloir loger ses employés formateurs. La duperie va loin: fausses plaquettes de présentation, fausse description sur google (mais objet social exact sur le registre des sociétés, ce qui aurait dû m'alerter). Ils m'ont expliqué que le bail civil permettait de réhausser le loyer. Nous avons conclu un bail.

Suite à un impayé d'un mois, j'ai enquêté et découvert qu'il s'agirait en réalité d'une société de sous-location sur les plateformes connues.

Le bail proposé par l'entreprise stipule, et signé par les deux parties, stipule : «le bail civil est régi par application des articles 1714 à 1762 du Code Civil», et « conclu dans le cadre de l'une des exclusions prévues à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 [?], il n'est soumis ni aux dispositions de cette loi, ni à celles prévues par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 [?] ».

La communication très difficile avec l'entreprise, le retard de paiement de loyer, la duperie bien rodée, et en outre le placement en liquidation judiciaire de l'entreprise découverte par hasard me poussent à résilier le bail, en application de la clause suivant qu'il inclut : « Toutefois, chacune des parties pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir l'autre partie de son intention trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut pour l'une ou l'autre partie d'avoir donné congé, pour le terme du contrat, celui-ci sera reconduit de plein droit pour une durée d'un an, moyennant le loyer en vigueur lors de son expiration qui sera révisé comme indiqué ci-dessous. Tous les délais prévus aux articles ci-dessus courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée. »

1ère question : sur la résiliation du bail : j'ai rédigé une LRAR prête à partir. Si l'entreprise ne vient pas la chercher rapidement, vaut-il mieux la faire remettre par commissaire de justice, ou solliciter le CDJ pour rédiger lui-même le congé (plus cher a priori)?

2ème question: sur la duperie pour sous-louer sur internet Le bail stipule au paragraphe Destination : Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif de la location temporaire ainsi qu'à l'usage exclusif de toute personne liée à l'activité de la société de ####. Le Bailleur reconnaît que le Preneur peut avoir besoin d'arrangements flexibles en termes d'utilisation des locaux et accepte que le Preneur puisse, avec l'accord du Bailleur, organiser une occupation temporaire des lieux par des tiers. Cette clause est-elle compatible avec une sous-location sur les plateformes internet? Sachant que mon accord n'a jamais été sollicité. La société étant en liquidation judiciaire, et ayant visiblement affaire à des individus bien rodés, je pense qu'il vaut mieux laisser tomber cet aspect. Qu'en pensez-vous ?

3ème question: sur la résolution pour non-paiement La bail inclut une clause résolutoire que voici (gras ajouté par mes soins):

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer tel qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs à son échéance ou de ses accessoires, de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail ou des obligations légales ou réglementaires, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement et de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire. Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue, sauf autorisation judiciaire et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Je ne comprends pas bien. Si je fais un commandement de payer le loyer par CDJ, sans effet, le bail est-il résilié sans formalité judiciaire, et donc je peux faire venir un serrurier pour reprendre les lieux? Ou au contraire, il faut passer par un juge de référé?

Globalement, plus que des impayés, j'ai peur qu'ils fassent le mort, ne viennent pas à l'état des lieux, et continuent de faire de la sous-location touristique.

Merci pour votre éclairage

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bail n'a rien d'une duperie, ce sont les blablas autour qui vous ont berné, notamment sur la qualité des occupants. Il n'y a rien de répréhensible si les engagements du bail sont respectés par les parties.

Rapprochez vous d'un huissier.

Pour les impayés, il peut se charger du recouvrement, y compris d'une saisie sur le compte du locataire lorsque la créance est inférieure à 5000 euros.

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1746]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1746[/url]

Pour la résiliation du bail, vous avez bien noté qu'elle prendra effet à l'échéance du contrat. Vous avez peut être le temps (au moins 4 mois) d'envoyer le RAR puis envoyer l'huissier si le RAR n'est pas retiré.

Et non : vous ne pouvez pas récupérer sans formalité le logement, surtout si des personnes y résident (vous risquez une sanction pénale). Il vous faut une décision de justice si le locataire ne vous rend pas les clés à l'échéance spontanément.

Par michel71

Bonjour,

Merci. Je ne comprends pas pourquoi vous écrivez que "Pour la résiliation du bail, vous avez bien noté qu'elle prendra effet à l'échéance du contrat". Je comprends au contraire qu'il peut être résilié à tout moment, avec un délai de 3 mois à compter de la réception de LRAR. Voir éléments en gras ci-dessous.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 1 an à compter du 14/02/2024 pour expirer le 13/02/2025. Toutefois, chacune des parties pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir l'autre partie de son intention trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut pour l'une ou l'autre partie d'avoir donné congé, pour le terme du contrat, celui-ci sera reconduit de plein droit pour une durée d'un an, moyennant le loyer en vigueur lors de son expiration qui sera révisé comme indiqué ci-dessous. Tous les délais prévus aux articles ci-dessus courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

J'interprète mal la clause?

Concernant la saisie par un huissier pour une créance inférieure à 5000?, faut-il passer par un jugement?

Merci

Par yapasdequoi

Faites relire par un huissier ou un avocat.

Parce que le texte par petits bouts est compliqué à interpréter.

Moi je lis ici que le congé est pour le terme.

"A défaut pour l'une ou l'autre partie d'avoir donné congé, pour le terme du contrat, celui-ci sera reconduit ...

Vous avez aussi une clause résolutoire en cas d'impayé qui peut vous aider à récupérer le logement, mais avec un référé.