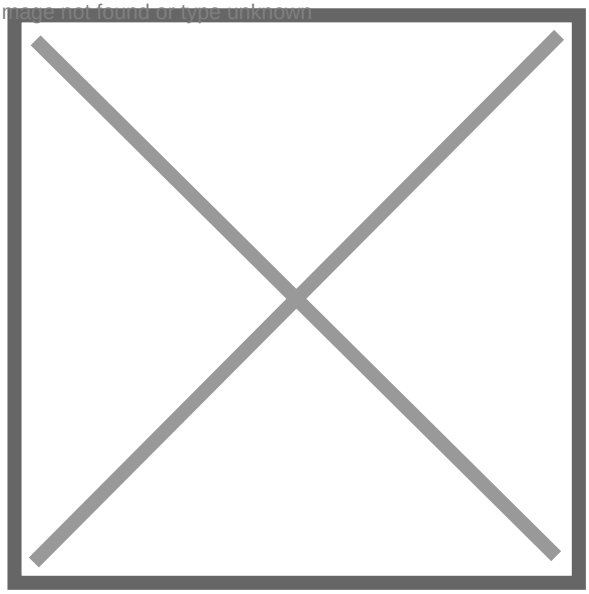
Image not found or type unknown



Bail de location gerance

Par **eric2a**, le **22/12/2017** à **15:42**

bonjour
quelqu un serait il calé sur les baux de location gerance
merci d avance

Par **Visiteur**, le **24/12/2017** à **14:55**

Bonjour,
Si vous posiez votre question ???

Par **eric2a**, le **24/12/2017** à **15:14**

merci pragma
c est assez complexe mais pour resumer
j avais un contrat de loc ge et il na m a pas ete renouvele
le bailleur avait l obligation de continuer l activite et de reprendre les salaries comme je l ai fait lors de la signature
non seulement devant huissier a la remise des cles il a dit qu il ne reprenait pas l activite mais a laisse les employes sur le carreaux ils ne pouvaient meme pas s incrire a pole emploi les prudhommes renvoient sans arret j ai l impression qu ils ne saisissent pas les loc ge.
de plus j ai les preuves que le gerant avec qui j avais le contrat a encaisser les loyers sur son compte perso et non pas sur la sarl
a votre avis que puis je faire? mon avocat est ami intime du sien je l ai su un peu tard et ne

fait rien
merci d avance

Par **Visiteur**, le **24/12/2017** à **16:29**

Vous dites
"J avais un contrat de loc ge et il na m a pas ete renouvele
le bailleur avait l obligation de continuer l activite et de reprendre les salaries comme je l ai fait lors de la signature"

Incompréhensible pour moi, cela demande éclaircissement svp
Vous êtes le bailleur ou le preneur ?
Est-ce vous qui aviez repris une affaire en faillite il y a quelques mois ?

Par **eric2a**, le **25/12/2017** à **08:22**

bonjour pragma
j etais le preneur pendant 10 ans et la sarl bailleuse est tombée en liquidation judiciaire 1 an apres la signature
j ai donc regle le loyer au liquidateur jusqu a l extinction du passif pendant 8 ans
une fois chose faite le bailleur ne m a pas renouvele le bail
il avait pour obligation de reprendre l activite dont on avait triple le chiffre d affaire et de reprendre les salaries ce qu il lui etait signifie par lrac de mon avocat 10 mois avant la date butoir
de par le contrat de loc ge c etait les obligations du bailleur mais celui ci n a ni repris l activite ni les salaries mais a reloue les locaux a une autre societe sous pretexte que le proprietaire des murs qui sont ses freres et soeurs (indivision dont il fait parti) ne lui ont pas renouvele son bail commercial mais aucun versement d indemnite d eviction n a ete fait de plus il a demande un pas de porte de 90000e au futur repreneur
c est assez complique mais je me suis fait avoir ainsi que les salaries qui sont restes sur le carreau
dans un contrat de loc ge les salaries suivent le fonds et celui ci etait exploitable et n avait pas disparu bien au contraire bilans a l appui
comme explique dans le message precedent mon avocat et ami intime du sien!!!!! et ca je ne pouvais pas le savoir et donc rien ne bouge
a votre avis que puis je faire?
merci d avance et un joyeux noel pragma

Par **talcoat**, le **26/12/2017** à **18:32**

Bonjour,
Si l'exploitation du commerce n'est pas poursuivie par le bailleur: il n'est pas tenu à pérenniser les emplois.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par contre, si le nouveau preneur poursuit (dans le cadre d'un bail commercial) dans la même activité, il est alors recevable que l'ancien locataire gérant soit indemnisé sur la plus value donnée au fonds de commerce durant sa période d'exploitation.
Première chose à faire: changez d'avocat...
Cordialement

Par **eric2a**, le **27/12/2017** à **06:49**

merci talcoat
mais dans un contrat de loc ge les obligations sont
reprise des salaries attaches au fond
reprise de l activite
pour cela le fond ne doit pas avoir disparu et c est le cas
quand j ai signe la loc ge j ai repris tout le personnel ainsi que leur ancienneté et conges et a la restitution il devait en faire de meme ce sont les conditions stipules dans les textes de lois et les contrats
la loc ge n exploite que le fond
le nouveau preneur avait un contrat de loc ge aussi dans une autre activite et de plus n a pas respecte les 90000e demandes donc a ete mis a la porte
concernant l avocat je suis d accord mais j ai paye une belle somme...pour rien en definitive

Par **talcoat**, le **27/12/2017** à **12:11**

Bonjour,
Votre explication est un peu confuse...
Quel est le statut exact du nouveau preneur, locataire-gérant où titulaire d'un bail commercial?
Il semble que, l'ancien propriétaire du fonds n'ayant plus de bail, il ne peut donc conclure de contrat de location gérance et comme il n'y a pas de poursuite d'activité de sa part, pas non plus d'obligation de reprise du personnel.

Par **eric2a**, le **27/12/2017** à **13:17**

c est tres complique les murs sont ds une indivision familiale dont il fait parti.
indemnité d eviction n a ete verse
il a fait malgre tout un contrat de loc ge au preneur
mon avocat de l epoque a souleve l article L1224-1 du code du travail qui doit s appliquer

Par **talcoat**, le **27/12/2017** à **21:27**

Oui, si le preneur exploite le fonds en location-gérance il y a continuité et L1224-1 s'applique pour le maintien des contrats de travail et les employés peuvent donc s'en prévaloir.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **eric2a**, le **28/12/2017** à **04:33**

sauf qu il n y pas eu de reprise immédiate c est a dire sans discontinu
dans un bail de location gerance contrairement au bail commercial le bailleur loue le fonds de commerce avec le materiel l entite la clientele et tpous les salaries avec leurs acquis
a la fin du contrat le loueur rend le materiel l entite la clientele et tous les contrats de travail attaches au fond et leurs acquis a conditions que le fonds n est pas disparu et soit exploitable chose qui etait evidente bilans a l appui chiffre d affaire X3 et beneficiare
c est tout simplement les obligations entre le bailleur et le loueur
sauf que la il n a rien fait de tel et les prudhommes d ou je depends sont carrement incompétents c etait triste a voir je ne sais pas ailleurs mais ici....de plus le bailleur a insiste fortement pour que les loyers lui soient verses a son nom personnel alors sue le contrat me lié a son entreprise et que les loyers devaient etre fait au nom de la sarl et surtout pas au nom de gerant j ai garde toutes les photocopies des cheques verses pour un montant de plus de 130000e et apres lui avoir reclame les factures des loyers TTC par LRAR je ne les ai toujours pas aucune reponse cela va de soi donc je vais me rendre aux impots avec toutes les copies et les courriers de relance et je vais tout deposer
les riques? je ne les connais pas...affaire a suivre je pense que l administration fiscale va s y intéresser de pres surtout pour la tva

Par **talcoat**, le **28/12/2017** à **19:07**

Nous savons faire la différence entre contrat de location gérance et bail commercial...
La situation présentée est un joyeux mélange qui finalement à peu à voir avec le statut mais relève plutôt des services fiscaux.

Par **eric2a**, le **29/12/2017** à **08:50**

merci talcoat
et le pire.....mon avocat a tout les détails et preuves mais rien ne bouge....il est ami intime avec le conseil de la partie adverse.....donc je viens de déposer le courrier aux centre des impots directement a la personne qui s occupe de la tva
et si je n ai pas de nouvelles.....courrier au proc peut etre
j ai pris rdv chez un nouvel avocat j espère que ça va bouger

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés