



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 posez votre question ???

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

merci pragma
c'est assez complexe mais pour résumer
j'avais un contrat de loc ge et il n'a pas été renouvelé
le bailleur avait l'obligation de continuer l'activité et de reprendre les salaires comme je l'ai fait
lors de la signature
non seulement devant huissier à la remise des clés il a dit qu'il ne reprenait pas l'activité mais
a laissé les employés sur le carreau ils ne pouvaient même pas s'inscrire à Pôle emploi les
prudhommes renvoient sans arrêt j'ai l'impression qu'ils ne saisissent pas les loc ge.
de plus j'ai les preuves que le gérant avec qui j'avais le contrat a encaissé les loyers sur son
compte perso et non pas sur la sarl
à 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 l rac 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.

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 salaires 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 congés et a la restitution il devait en faire de même ce sont les conditions stipulées 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 respecté les 90000€ demandes donc a été mis à la porte

concernant l avocat je suis d accord mais j ai payé une belle somme...pour rien en définitive

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 très compliqué les murs sont ds une indivision familiale dont il fait parti.

indemnité d éviction n a été versée

il a fait malgré tout un contrat de loc ge au preneur

mon avocat de l époque a soulevé 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.

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

sauf qu'il n'y a pas eu de reprise immédiate c'est à dire sans discontinu dans un bail de location gérance contrairement au bail commercial le bailleur loue le fonds de commerce avec le matériel l'entité la clientèle et tous les salariés avec leurs acquis à la fin du contrat le loueur rend le matériel l'entité la clientèle et tous les contrats de travail attachés au fond et leurs acquis à conditions que le fonds n'est pas disparu et soit exploitable chose qui était évidente bilans à l'appui chiffre d'affaire X3 et bénéficiaire c'est tout simplement les obligations entre le bailleur et le loueur sauf que là il n'a rien fait de tel et les prudhommes d'où je dépends sont carrément incompétents c'était triste à voir je ne sais pas ailleurs mais ici...de plus le bailleur a insisté fortement pour que les loyers lui soient versés à son nom personnel alors que le contrat me lie à son entreprise et que les loyers devaient être faits au nom de la SARL et surtout pas au nom de gérant j'ai gardé toutes les photocopies des chèques versés pour un montant de plus de 130000€ et après lui avoir réclamé les factures des loyers TTC par LRAR je ne les ai toujours pas eues aucune réponse cela va de soi donc je vais me rendre aux impôts avec toutes les copies et les courriers de relance et je vais tout déposer les risques? je ne les connais pas...affaire à suivre je pense que l'administration fiscale va s'y intéresser de près 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 centres des impôts directement à la personne qui s'occupe de la TVA
et si je n'ai pas de nouvelles.....courrier au proc peut être
j'ai pris rdv chez un nouvel avocat j'espère que ça va bouger