



Sous location : bailleur refuse tout document

Par Ref

Bonjour

Pour une activité food truck nous "sous louons" un terrain.
Nous avons un bail du locataire jusqu'en 2026. Signé par le propriétaire.

Problèmes :

- > le locataire aurait clôturé son entreprise depuis juin, mais elle est tjrs noté ACTIVE sur infogreffe
- > le locataire nous informe de cela en septembre, avec une augmentation immédiate du bail de presque 100%, que nous devons payer à une autre entreprise (dont il est associé) : aucun préavis.
- > le propriétaire "aurait" signé un nouveau bail à cette nouvelle entreprise (sans nous inclure)
- > le locataire initial refuse de nous fournir la réalité de son statut d'entreprise
- > le locataire initial refuse de nous signer un papier nous permettant d'être libre de tout bail
- > le nouveau locataire refuse de nous faire un bail
- > le locataire initial refuse qu'on paie l'ancien bail

Questions :

- > que faire ??
- > que risque t'on si nous partons et ne payons plus les loyers ?
- > le locataire initial peut-il se retourner contre nous ? et exiger tous les loyers jusqu'en 2026 ?

Le dialogue EST IMPOSSIBLE. Tout est systématiquement refusé par les deux locataires (ancien et nouveau).

Merci, votre aide nous est précieuse, nous sommes perdue.

Par AGeorges

Bonjour Ref,

L'accord du propriétaire étant acquis, votre Bailleur est le Locataire.

Votre bail est jusqu'en 2026, le bailleur-locataire doit en respecter les termes. Si un préavis est indiqué dans le bail, il doit être respecté. Evidemment, cela suppose que le bail du locataire avec le propriétaire était, lui aussi, valide jusqu'en 2026, sinon, la sous-location est invalide.

Vous devez payer les loyers tels que définis dans le bail. S'il y a des clauses d'augmentation, elles doivent être respectées. Sans précision, c'est tous les 3 ans. Et l'augmentation ne doit pas dépasser 10% du loyer payé l'année d'avant.

Vous devez payer le loyer à votre bailleur, qui est le locataire. Et à personne d'autre.

Si vous avez affaire à une société, celle-ci peut vendre son droit au bail à une autre, en principe, dans ce cas, vos droits sont conservés. Il faut cependant regarder comment cela se passe, car s'il y a fin du contrat de location avec le propriétaire, ceci peut entraîner la fin du contrat de sous-location. Il faut étudier le droit au maintien dans les lieux.

Le propriétaire ne peut pas ignorer votre présence puisqu'il a signé votre bail. Il ne peut donc pas louer à quelqu'un d'autre en vous ignorant.

Tout cela est partiellement inextricable. Pour l'instant, vous avez un bail jusqu'en 2026. Personne ne peut vous virer sans qu'une procédure légale de préavis ne soit déclenchée, et vous pourriez avoir droit à une indemnité d'éviction. Ne partez pas. Ayez une copie de votre bail sous la main.

Si vous sous-louez une partie des locaux (une surface pour mettre votre camion), vous pouvez essayer d'écrire au propriétaire pour lui demander de "séparer" votre surface de travail et de vous consentir un bail direct pour cette partie là

seulement.

Vous aurez sûrement d'autres avis.

Par Ref

Bonjour AGeorges

Merci pour votre retour complet.

Il ne nous est plus possible de rester sur les lieux. Après une énième demande de document, le locataire s'est braqué et, coïncidence, notre électricité a été coupé dans la foulée. Nous avons perdu toute la marchandise de nos frigos car nous n'étions pas sur place pour le voir.

Rester sur ce lieu n'est plus tenable.

Nous souhaiterions partir rapidement, mais en étant assuré de ne rien leur devoir ensuite.

Savez-vous si il existe un organisme qui pourrait nous assurer que la radiation de cette entreprise est en cours ? Car cela pourrait peut-être nous libérer 'naturellement' de tout contrat (?)

Par Nihilscio

Bonjour,

Que faire ? Je ne sais pas cela dépend tout d'abord de vos intentions. Tenez-vous à continuer à occuper l'emplacement sous-loué ?

que risque t'on si nous partons et ne payons plus les loyers ?

Je ne sais pas. Si les deux intéressés ne veulent plus vous voir occuper l'emplacement et que vous avez trouvé un autre emplacement qui vous convienne, le plus simple est de partir et de considérez que le bail est résilié d'un commun accord. Mais encore faudrait-il le formaliser.

le locataire initial peut-il se retourner contre nous ? et exiger tous les loyers jusqu'en 2026 ?

Je ne sais pas. Cela dépend du contenu exact du courrier qu'il vous envoyé et des clauses du contrat de sous-location.

Quelles sont les clauses exactes du contrat de sous-location, notamment en ce qui concerne la durée, la résiliation et la révision du loyer ?

Est-il explicitement placé conventionnellement sous le régime des baux commerciaux ? Un terrain nu sur lequel n'a pas été édifié de construction à usage commercial ne fait pas de droit l'objet d'un bail commercial.

Le courrier vous demandant de payer à une autre personne désigne-t-il explicitement cette autre personne comme le nouveau bailleur ?

Par Ref

Bonjour Nihilscio,

Je ne sais pas si vous avez pu voir ma réponse précédente mais non.. il est important que nous partions.

Seul document en notre possession : un bail titré "bail de sous location" avec noté :

- > les parties concernés (le propriétaire + la société du bailleur + la notre)
- > surface en m²
- > adresse
- > loyer
- > jusqu'en 2026
- > ce que nous pouvons mettre sur le terrain (food truck)
- > et une clause résolutoire qui nous -expulse- si on ne paye pas de loyer sous 1 mois.

Rien d'autre. Notre seule signature est sur ce document.

Il n'y a pas de courrier, la totalité des dernières demandes se sont faites à l'oral. Nous avons juste ce bail depuis

plusieurs années.

Par AGeorges

Bonsoir Ref,

En l'absence de clauses de préavis, la règle est que les clauses du bail du locataire s'applique.

Vous n'avez pas dit comment tout ce que vous listez vous a été communiqué (oral, mail, lettre simple, LRAR, CdJ ?).

La coupure d'électricité est abusive.
L'augmentation de loyer est abusive.

Le plus simple pour moi est :

- gardez toutes la traces possibles de vos contacts, et de ce qui s'est dit,
- Vous faites une LRAR, pour notifier votre départ en indiquant que, faute apparemment de bail valide suite à diverses actions non conformes aux lois de la part de votre bailleur et du propriétaire, il ne vous est plus possible de rester.
- Vous précisez que la coupure d'électricité illégale vous a causé des dommages, et que le coût de la marchandise perdue est de tant, à rembourser,
- Vous indiquez qu'une rupture unilatérale de bail vaut indemnité d'éviction que vous estimez à xxx?.

Vous concluez en précisant que faute du versement de la somme de (perte électricité + éviction) sous 15 jours, à (donner une référence), vous vous réservez le droit de porter l'affaire devant le tribunal.

ET vous adressez la lettre au bailleur-locataire que vous connaissez et au propriétaire.

ET rien ne vous oblige à porter plainte après, il faudrait prendre un avocat et peut-être engager des dépenses disproportionnées.

Ce n'est qu'un avis. Vous pouvez en recevoir d'autres.

Par Ref

Re bonsoir AGeorges

Les infos listés nous les avons sur papier, en saisis informatique, sur 3 pages. Avec signatures du propriétaire, bailleur et nous.

La difficulté sont les preuves. On n'a jamais rien pu obtenir par écrit, sauf ce bail de sous location à notre arrivé, avec le bail du locataire. On ne sait même pas comment prouver pour l'électricité, même si c'est nous qu'avons dû aller la réactiver chez le bailleur ... (l'associé nous a autorisé à entrer)

On note pour vos indications pour LRAR, la piste est intéressante. On va aussi rechercher la clause pour le préavis sur le bail locataire.

Nous vous remercions pour votre considération et votre réactivité.