



Modification dans un bail commercial

Par **Iuria**, le **03/06/2011** à **08:52**

Bonjour, je suis actuellement propriétaire d'un local commercial que je loue avec un bail commercial classique. Depuis plusieurs mois j'ai des problèmes avec le locataire qui dernièrement suite au non règlement d'un loyer, m'a indiqué, lors d'une relance de notre part, qu'il n'était plus le gérant de la société et que nous devons voir cela avec le nouveau gérant. Que faire? Est ce que je peux dans ce cas résilier le bail selon les clauses du bail commercial? Merci d'avance de votre aide.

Par **Michel**, le **05/06/2011** à **13:30**

Bonjour Avant de répondre, il faudrait préciser si ce changement de gérant est effectif suite à une vente du fonds de commerce, à une cession de parts sociales ou à une décision des associés. Salutations. Michel

Par **Iuria**, le **05/06/2011** à **14:26**

Bonjour Michel, tout d'abord je vous remercie pour le temps que vous me consacrez. Je vais tenter d'être plus précis sur la situation. Le bail en place a été signé entre une sarl avec un seul gérant et moi même. Mon locataire a depuis quelques mois un comportement étrange qui me pousse à ne plus vouloir travailler avec lui. (date de virement pas respectée, non réclamation de courrier avec recommandé également à son domicile élu dans le bail,...) A ce jour, il me doit un loyer. (j'ai d'ailleurs réalisé un courrier avec recommandé pour un commandement de payer) Lors de la dernière relance que j'ai réalisé il m'a annoncé ne

plus être le gérant de la société.rnJe ne dispose d'aucun écrit confirmant les dire de mon locataire.rnrnPour ce premier point,rnrnje cherche également une confirmation ou pas, pour savoir si mon locataire doit t il m'informé de ce type de changement? rnEt puis je refuser?rnrnEnfin et compte tenu de la situation,rnrnje cherche des informations pour tenter de comprendre et faire ce qu'il faut pour ne pas être dérangé plus.rnrnMerci d'avance de votre réponse et je reste dans l'attente de vous lire.rnrnCordialement,Yannrnje souhaite utiliser la clause résolutoire du bail afin d'y mettre un terme.

Par **michel**, le **05/06/2011 à 16:35**

Rebonjour,rnrnVous pouvez vous informer de la situation de la société en consultant le site du Tribunal de Commerce. rnrnToujours par l'intermédiaire de ce site vous pouvez obtenir les divers documents type AGO ou AGE.rnrnQuoiqu'il en soit la clause résolutoire peut être invoquée étant donné que le loueur n'a pas normalement respecté les clauses du bail.rnrnSi vous envoyé un L.R. avec ou sans A.R. , ne la mettez pas sous enveloppe afin que l'on puisse pas vous rétorquer que l'enveloppe était vide.rnrnPrenez soin de consulter et de faire effectuer la procédure par un avocat, ladite procédure étant assez restrictive vous risqueriez d'oublier ou de mal interpréter une clause de ces formalités.rnrnN'hésitez pas à me tenir au courant.rnrnSalutationsrnrnMichel

Par **michel**, le **05/06/2011 à 16:35**

Rebonjour,rnrnVous pouvez vous informer de la situation de la société en consultant le site du Tribunal de Commerce. rnrnToujours par l'intermédiaire de ce site vous pouvez obtenir les divers documents type AGO ou AGE.rnrnQuoiqu'il en soit la clause résolutoire peut être invoquée étant donné que le loueur n'a pas normalement respecté les clauses du bail.rnrnSi vous envoyé un L.R. avec ou sans A.R. , ne la mettez pas sous enveloppe afin que l'on puisse pas vous rétorquer que l'enveloppe était vide.rnrnPrenez soin de consulter et de faire effectuer la procédure par un avocat, ladite procédure étant assez restrictive vous risqueriez d'oublier ou de mal interpréter une clause de ces formalités.rnrnN'hésitez pas à me tenir au courant.rnrnSalutationsrnrnMichel

Par **Iuria**, le **05/06/2011 à 18:13**

Bonsoir,rnrnJe viens de consulter les informations que vous m'avez délivré et je suis allé consulté le Tribunal du commercernrnEt bien je suis triste d'apprendre qu'effectivement le gérant à changer depuis avril 2011.rnrnQue pouvons faire compte tenu que nous n'avons pas eu cette information?rnrnPouvons nous d'or et déjà considérer que le bail n'est plus?rnrnQue de surprise.rnrnMerci d'avance de votre retour.rnrnCordialement,rnYann

Par **Michel**, le **05/06/2011 à 18:51**

Bonsoir
La loi, et ce doit également être mentionné dans le bail, impose que la vente du fonds de commerce, la vente des parts sociales ou le changement de gérance doit être notifié par une lettre avec A.R. ou par un exploit d'huissier, au propriétaire.
A priori cela n'a pas été fait.
Donc c'est une faute supplémentaire à imputer au loueur, ce qui confirme la clause de résolution du bail.
A mon sens, et tel que je le disais auparavant, la seule solution est d'aller consulter un avocat afin de notifier à l'occupant sans titre, une expulsion.
C'est, à mon avis, le seul moyen pour au minimum, récupérer la jouissance de votre local. Rien ne vous empêche de demander le paiement des loyers échus, une indemnité ainsi que le remboursement des frais sans oublier des dommages et intérêts, mais si la société ne paie plus ses loyers, il sera difficile de les obtenir.
Bon courage et merci de m'informer du résultat.
Salutations
Michel

Par Iuria, le **05/06/2011 à 18:58**

Merci pour votre aide et vos conseils/informations.
Je vais me rapprocher d'un avocat pour faire le nécessaire dès la semaine prochaine.
Je vous tiendrais informé dans les semaines à venir.
Merci encore et bonne soirée.
Cordialement,
Yann