



Bail de location gerance

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

bonjourrnquelqu un serait il calé sur les baux de location gerancernmerci d avance

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

Bonjour,rnSi vous posiez votre question ???

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

merci pragmarnc est assez complexe mais pour resumer rnj avais un contrat de loc ge et il na m a pas ete renouvelernle bailleur avait l obligation de continuer l activite et de reprendre les salaries comme je l ai fait lors de la signature rnnon 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 inscrire a pole emploi les prudhommes renvoient sans arret j ai l impression qu ils ne saisissent pas les loc ge.rnde 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 sarlrna votre avis que puis je faire? mon avocat est ami intime du sien je l ai su un peu tard et ne fait rienrnmerci d avance

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

Vous dites rn"J avais un contrat de loc ge et il na m a pas ete renouvele rnle bailleur avait l obligation de continuer l activite et de reprendre les salaires comme je l ai fait lors de la signature" rnrnIncompréhensible pour moi, cela demande éclaircissement svprnVous êtes le bailleur ou le preneur ?rnEst-ce vous qui aviez repris une affaire en faillite il y a quelques mois ?

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

bonjour pragmar
j etais le preneur pendant 10 ans et la sarl bailleuse est tombée en liquidation judiciaire 1 an apres la signature
rnj ai donc regle le loyer au liquidateur jusqu a l extinction du passif pendant 8 ans
rnune fois chose faite le bailleur ne m a pas renouvele le bail
rnil avait pour obligation de reprendre l activite dont on avait triple le chiffre d affaire et de reprendre les salaires ce qu il lui etait signifie par l rac de mon avocat 10 mois avant la date butoir
rnnde par le contrat de loc ge c etait les obligations du bailleur mais celui ci n a ni repris l activite ni les salaires mais a reloue les locaux a une autre societe sous pretexte que le propriétaire 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
rnc est assez complique mais je me suis fait avoir ainsi que les salaires qui sont restes sur le carreau
rndans un contrat de loc ge les salaires suivent le fonds et celui ci etait exploitable et n avait pas disparu bien au contraire bilans a l appui
rncomme 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 rna votre avis que puis je faire?
rnmerci d avance et un joyeux noel pragma

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

Bonjour,
rnSi l'exploitation du commerce n'est pas poursuivie par le bailleur: il n'est pas tenu à pérenniser les emplois.
rnrnPar 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.
rnPremière chose à faire: changez d'avocat...
rnCordialement

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

merci talcoat
rnmais dans un contrat de loc ge les obligations sont
rnreprise des salaires attaches au fond
rnreprise de l activite
rnpour cela le fond ne doit pas avoir disparu et c est le cas
rnquand 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
rnla loc ge n exploite que le fond
rnle 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 porter
rnconcernant 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 ou 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 verser
nil 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.

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 tous 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 beneficiar
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 incompetents
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
n 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...rnLa 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 talcoatrnet 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 tvarnet si je n ai pas de nouvelles.....courrier au proc peut etrenj ai pris rdv chez un nouvel avocat j espère que ça va bouger