



Résiliation anticipée par un locataire personne morale societe

Par **elitis**, le **01/03/2010** à **15:57**

Bonjour,

Dans le cadre de cette assistance juridique gratuite permettez de poser le problème suivant: en date d'AOUT 2008 (donc après Fev 2008) un contrat de location a été signé entre Bailleur(physique) et locataire - personne morale -c.a.d. une société représentée par son administrateur président pour le logement d'un de ses expatriés (personne physique) pour une durée ramenée à deux ans du fait que le bailleur est obligé de travailler à l'étranger en mission pour une durée de deux ans et que sa mission professionnelle se terminera à l'échéance du bail. Une telle clause particulière a été acceptée et ratifiée par bailleur ET locataire. Cependant fin Février 2010 le locataire(la societe) donne congé pour fin Mars 2010 indiquant que son employé est muté en Angleterre alors qu'il semble normal que la société - le LOCATAIRE- est responsable du bail jusque FIN Aout 2010 !!??? N'y a t'il pas là confusion du locataire moral qui doit proposer implicitement un de ses employés pour reprendre ou trouver un locataire repreneur de même qualité? Y a t'il donc possibilité pour la Société locataire , qui ,elle, ne déménage pas de se faire "passer" pour une personne physique...? Votre conseil avisé serait précieux avec les éventuelles références en droit immobilier correspondantes!Merci merci par avance

Par **fabienne034**, le **01/03/2010** à **18:25**

Bonjour,

d'abord un bail précaire n'est que de un an et pas deux ans pour un fait du bailleur et pas du locataire, ensuite le bail d'habitation est de trois ans mais il peut être cassé à tout moment du bail par le locataire et le bailleur ne peut rien dire

pour tout savoir sur la location de logement

<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **elitis**, le **01/03/2010** à **19:59**

Correctif important pour Fabienne034:

La durée de location était une volonté d'abord du locataire (Société) qui ne voulait pas d'un bail TROIS ans comme la lettre de confirmation de location l'exprimait en 2008, et en même temps, une acceptation de commodité du bailleur pour les faits précités de travail à l'étranger

Par **SANDRA**, le **01/03/2010** à **20:03**

Bonjour,

Il faut savoir que le contrat de location peut, si les parties le souhaitent, être soumis aux dispositions du code civil et non à la loi de 1989 lorsque le locataire est une personne morale. Ainsi, vous pouvez parfaitement mettre à la charge du locataire personne morale la taxe foncière, etc.

Donc la question ici est de savoir :1) si le contrat a été volontairement soumis aux dispositions du code civil, ce qui semble le cas puisque la durée est de 2 ans.

2) si le contrat prévoit que le locataire pourra mettre fin au contrat à tout moment ou non.

Cdt

Par **elitis**, le **02/03/2010** à **08:58**

Bonjour et Merci pour Sandra à qui ce complément est destiné:

L'accord conclu lors de la location n'impliquait pas en clauses particulières le Code Civil. La loi de 1989 est celle figurant sur tous les formulaires contrat de location disponibles dans le commerce donc référence de loi N° 89-462 est citée dans ce cas. Toutefois les articles décrivant le locataire se rapportent à une personne physique que ce soit dans le domaine du Congé ou d'un Décès, et non pas à une personne morale, comme la Société commerciale.

Qu'advient-il dans le cas du Locataire Société ? Peut-il se substituer en lieu et place de la personne Physique alors que Société est le bénéficiaire intitulé inscrit au bail prenant logement pour son employé actuel, jusqu'à échéance contractuelle du bail ? La Société

devient elle de droit au bénéfice du congé de Mutation (pour personne physique) avec un mois de préavis quand bien même elle se dispense d'installer un autre employé après déclaration au bailleur alors que le premier employé fait l'objet d'un transfert dans une autre filiale? S'acheminer vers une situation David contre Goliath, est ce là l'issue?

Par **SANDRA**, le **02/03/2010** à **09:40**

Bonjour,

Si le contrat est expressement soumis aux dispositions de la loi de 1989, le locataire peut donner congé dans les conditions de ladite loi. Et ce même si les conditions générales du contrat stipule que le locataire est une personne physique.

Vous pouvez toujours écrire à la société locataire que la commune intention des parties était de soumettre le contrat de location aux dispositions du C.Civil et qu'en conséquence le loyer est dû jusqu'au terme des deux ans. Mais avec peu de chance de succès.

La question du relogement du salarié initial par un autre dépend de la façon dont est rédigé le bail.

Cdt

Par **osca98**, le **12/03/2011** à **14:41**

Bonjour,

Je prends connaissance de votre message concernant la résiliation du contrat de bail par une personne morale invoquant la mutation de son salarié.

Avez vous obtenu une réponse : la résiliation est elle légale ?

Je vous remercie de votre réponse car j'ai le même problème aujourd'hui.

OSCA

Par **osca98**, le **12/03/2011** à **14:47**

Bonjour,

Je prends connaissance de votre message concernant la résiliation du contrat de bail par une personne morale invoquant la mutation de son salarié.

Avez vous obtenu une réponse : la résiliation est elle légale ?

Je vous remercie de votre réponse car j'ai le même problème aujourd'hui.

OSCA

Par mimi493, le 12/03/2011 à 15:57

Rien n'indique que la loi de 89 ne s'applique qu'aux locataires personne physique, au contraire, elle stipule explicitement, dans son article 2

"Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers."

Donc le locataire, qu'il soit personne physique ou morale, peut résilier à tout moment le bail avec préavis.

Par contre, la mutation de l'occupant qui n'est pas le locataire ne donne pas droit au préavis réduit à un mois, le préavis est donc de 3 mois.