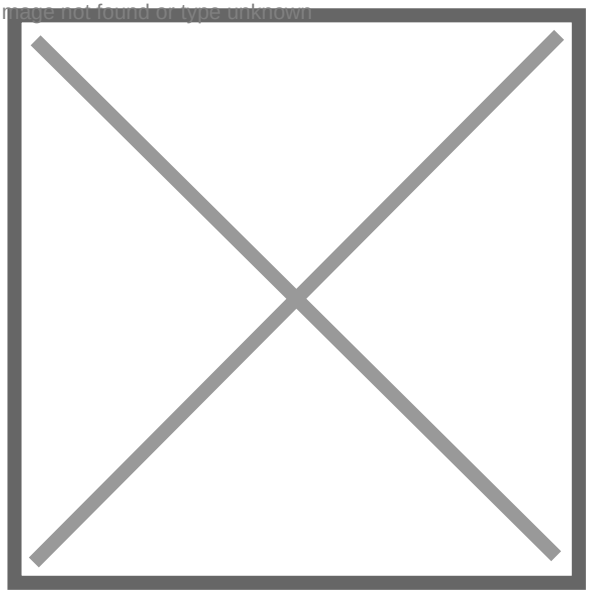
Image not found or type unknown



# Absence de bail devenu tacite?

Par **ouhlala92**, le **26/09/2008** à **00:43**

Bonjour, je loue un local commercial à des fins de bureaux et bénéficie d'un local en sous sol que j'ai récupéré dans le bail.
Ce local était occupé par un musicien qui l'avait transformé en studio d'enregistrement.
J'ai fait l'erreur de ne pas me renseigner sur la presence ou l'absence de bail de sous location, basé sur le fait d'une participation au loyer.
J'ai perçu des loyers sans justificatifs, bien qu'ayant dans mon bail commercial, l'autorisation de sous louer mes locaux.
je vends aujourd'hui ma société et mon racheteur ne désires pas continuer à sous louer le sous-sol (surtout pas sans bail)
J'ai bien conscience de n'avoir pas fait les choses dans les règles, mais chacun dans cette histoire y trouvait son compte jusqu'ici.
Voici mes questions:
Le sous locataire beneficie-t-il, du fait de son ancienneté dans les locaux (8ans) d'un bail de fait?
Dois-je respecter un délai légal afin de récupérer les locaux?
Merci d'avance pour vos réponses

Par **collector**, le **26/09/2008** à **01:37**

Bonsoir,

Principe de base :
- les conditions de la sous location ne peuvent que suivrent les conditions du bail principal dont elles dépendent (y compris en matière de congé),

- que cette sous location soit tacite (sans bail de sous location) n'a que peu d'importance si, et seulement si, le propriétaire a bien donné son autorisation dans le bail principal.

Commentaire 1 :
- si le propriétaire n'a pas donné son autorisation : payer le sous locataire pour qu'il parte peut vous coûter moins que les dommages et intérêts que le propriétaire peut obtenir.

Commentaire 2 :
- vous écrivez "sans justificatif"... faut-il comprendre sans intégration dans les revenus de votre entreprise des produits de cette sous location ?
Sans que vous ayez besoin de répondre :
- si oui faites le compte avec votre expert comptable du rappel d'IS et des pénalités que pourrons vous réclamer les Impôts si le sous locataire se manifeste auprès d'eux.
- suivant même solution que le commentaire 1

Par **ouhlala92**, le **26/09/2008** à **12:36**

Merci de votre réponse.
Les loyers issus de la sous location sont bien rentrés dans les revenus de la société, et donc assujétis à l'IS.
Le sous locataire a-t-i donc un recours?
Comment trouver une solution à l'amiable?

Par **collector**, le **27/09/2008** à **16:44**

Bonjour,

Je résume ce que j'ai compris de votre situation de peur de n'avoir pas saisi votre phrase *"j'ai bien conscience de n'avoir pas fait les choses dans les règles, mais chacun dans cette histoire y trouvait son compte jusqu'ici"* :
- le bail commercial prévoit expressément la sous-location,
- mais la sous-location a été consenti sans bail de sous-location,
- par contre les loyers du sous-locataire ont été payé officiellement et intégré au bilan,
- vous vendez votre entreprise avec reprise du bail commercial,
- mais l'acquéreur ne veut pas du sous-locataire

Si ce qui précède est bien exact, pour moi :
- la sous-location suivant le bail commercial
- et l'acquéreur ne voulant pas du sous-locataire
Je ne vois pas d'autres solutions que de :
- négocier avec votre sous-locataire une indemnité de départ,
- ou négocier avec l'acquéreur de votre entreprise la reprise de la sous-location moyennant une baisse du prix de vente de votre entreprise,
- ou trouver un nouvel acquéreur

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si vous deviez opter pour la recherche d'un nouvel acquéreur, il serait peut-être utile d'imposer au sous-locataire la ratification d'un bail de sous-location, fusse en le menaçant de l'y contraindre par voie judiciaire.
Si le résultat d'une telle procédure à de forte chance de ne rien changer, la crainte d'une procédure peut éventuellement rendre votre sous-locataire plus compréhensible.

Si quelqu'un à une autre solution qu'il ait la gentillesse de poster.

Bon courage

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés