

Consultation :

Mlles Chantal et Danielle Riso viennent vous trouver à la suite du congé que leur a adressé M. Berto, propriétaire de locaux à usage commercial qu'il leur a donnés à bail le 25 mai 1998, ce congé ayant été suivi d'une assignation en vue d'obtenir leur expulsion et une condamnation à payer une indemnité d'occupation.

Elles vous expliquent que ce premier bail d'une durée de 23 mois a pris effet à partir du 15 juin 1998. Au terme de cette période, elles ont signé un nouveau bail prenant effet au 15 mai 2000 pour se terminer le 14 mai 2002. Par acte sous-seing privé du 15 juillet 2002, les parties ont signé un contrat de location-gérance à compter du 1<sup>er</sup> août 2002, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction. L'acte contenait la mention selon laquelle M.Berto exploitait le fonds depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998. Le 18 avril 2003, M. Berto a fait délivrer congé à Mlles Riso puis les assignées devant le tribunal.

Mlles Riso vous demandent si elles ne pourraient pas invoquer la nullité de la location-gérance, compte-tenu des termes mensongers du contrat et prétendre ensuite à l'application du statut des baux commerciaux.

Elles vous précisent que le montant du loyer lors du second bail était d'un montant forfaitaire et global de 20000 euros pour la durée prévue. Il apparaît que ce montant soit bien inférieur à la valeur locative des locaux. Elles vous interrogent pour savoir si, au cas où elles obtiendraient gain de cause sur l'application du statut, elles pourraient continuer à se prévaloir de ce montant.