



## Cessation bail commercial et indemnité de déviction

-----  
Par vickcoyote69

Bonjour,

Je me permets d'écrire ce jour car j'aimerais avoir une aide au sujet d'un appartement que j'avais acheté en LMNP sous bail commercial et que je souhaiterais récupérer en pleine propriété dans le but de le revendre en pleine propriété car le rendement entre les taxes à côté et charges au final ne me fait quasiment rien gagné.

La période des 6 ans sur 9 ans arrive en août 2024 et je souhaiterais déjà savoir si je peux casser le bail commercial en période triennale en tant que bailleur ?  
Sachant que c'est un bail de 9 ans reconductible tacitement.

Ensuite, quel serait éventuellement les frais de déviction sachant qu'ils doivent louer le bien environ 550 euros par mois à 600 euros et que moi je touche même pas 300 euros par mois sans compter les frais annexes donc au final même pas un rendement de 200 euros par mois qui parfois pars en fumée avec des travaux...

C'est une résidence étudiante avec des services gérés et dont j'ai une place de parking aussi en plus du studio.

Je souhaiterais donc savoir si je peux casser le bail pour le revendre et si je peux en plus connaître un montant approximatif de frais de déviction et savoir comment il est calculé.

De plus, combien me coûterait des frais d'avocats en moyenne pour m'aider dans cette affaire ?

Je vous remercie de votre aide par avance.

Cordialement

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'est pas possible, sauf accord du locataire, de mettre fin au bail avant sa date d'expiration. Le congé avec refus de renouvellement doit être donné par acte d'huissier avec un préavis de six mois.

Il y a deux méthodes de calcul de l'indemnité de déviction

- le chiffre d'affaire, avec un coefficient de 1,75 ;
- l'excédent brut d'exploitation avec un coefficient de 6.

Avec un loyer de 300 ? et un sous-loyer de 550 ?, cela donne :

CA :  $550 * 12 * 1,75 = 11\ 500$  ?

EBE :  $(550 - 300) * 12 * 6 = 18\ 000$  ?

La moyenne des deux est de 14 750 ?.

-----  
Par Rambotte

Bonjour

Et que je souhaiterais récupérer en pleine propriété

Comme vous êtes le bailleur, nous en déduisons que vous n'êtes qu'usufruitier. Pour récupérer la pleine propriété, il faut acquérir la nue-propriété auprès du nu-propiétaire actuel.

C'est sans rapport avec le bail commercial, ni avec le preneur du bail commercial, à moins que ce soit lui le nu-propiétaire.

S'il n'y a pas de démembrement nue-propriété / usufruit, alors vous êtes déjà un bailleur en pleine propriété, il n'y a pas à récupérer une pleine propriété que vous avez déjà. Le bail commercial ne change rien à l'affaire concernant la propriété. Si vous vendez, vous vendez en pleine propriété, bail commercial ou pas.

-----  
Par Nihilscio

La question porte sur les possibilités de se libérer d'un bail commercial. Ce n'est pas simple et c'est coûteux. Le locataire, propriétaire de son fonds de commerce, est dit posséder la propriété commerciale. En certaines circonstances, donner à bail commercial est considéré comme une acte de disposition. C'est ce qui explique les termes récupérer en pleine propriété.

-----  
Par vickcoyote69

Merci beaucoup pour ces précisions.

Ce qui revient à dire que même au bout des 9 ans, et avec une indemnité d'éviction ça va être difficile de récupérer en pleine propriété mon bien ?

Le mieux que j'ai à faire c'est de le vendre sous bail commercial ?

Mais bon, quand je l'ai acheté à l'époque ça m'a coûté 75 000 euros alors que l'ancienne propriétaire qui avait aussi un bail l'avait payé 100.000 euros. Grosse décote. Et passer par une agence c'est pire.

Donc je voulais le récupérer pour le vendre plus cher et ne pas perdre trop même en payant une indemnité d'éviction.

Quand j'ai acheté, l'agence s'est bien gardé de me dire tout ça au moment de la signature.

Comment faire pour que je puisse vendre facilement sans trop perdre ?

-----  
Par Nihilscio

C'est tout à fait possible. Il faut simplement respecter la procédure prescrite à l'article 145-9 du code de commerce en s'y prenant au moins six mois avant la date d'expiration du bail :

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Ensuite, le locataire risque de discuter l'indemnité d'éviction. Si vous voulez mettre fin au bail à l'issue des neuf ans rien ne l'empêche.

-----  
Par Rambotte

En fait, la "propriété commerciale" est une expression juridique recouvrant le droit au renouvellement du bail commercial, ou à défaut celui d'obtenir une indemnité d'éviction.

Ce n'est donc pas un démembrement du droit de propriété en droits réels immobiliers, et en ce sens "récupérer la pleine propriété" est une expression impropre. Car le droit réel de pleine propriété immobilière, vous l'avez déjà.

Ce que vous voulez, ce n'est pas "récupérer la pleine propriété", mais récupérer le bien libre de toute occupation par un commerçant.

[https://open.lefebvre-dalloz.fr/actualites/droit-affaires/cour-cassation-reaffirme-definition-propriete-commerciale\\_f9461a363-b857-413f-926a-323bd76911a8](https://open.lefebvre-dalloz.fr/actualites/droit-affaires/cour-cassation-reaffirme-definition-propriete-commerciale_f9461a363-b857-413f-926a-323bd76911a8)

C'est donc par pure commodité sinon abus de langage que l'on désigne sous le vocable propriété commerciale ce qui n'est en définitive que le droit du preneur à bail commercial de limiter par une créance d'indemnité, sous certaines conditions, l'absolutisme du droit de propriété du bailleur. Ce droit personnel porte certes indiscutablement atteinte à la propriété immobilière, en en dépréciant la valeur économique. Mais l'expression « propriété commerciale » reste « juridiquement inexistante », le terme « propriété », qui convoque par lui-même la notion de droit réel, n'ayant ici aucune pertinence.

Ce n'est d'ailleurs pas pour rien que les hauts magistrats de la troisième chambre civile entourent l'expression de guillemets, comme ils le faisaient d'ailleurs habituellement dans leurs précédents arrêts.