



Résiliation bail commercial 3 6 9 non renouvelé

Par irenou

Bonjour,
J'ai signé un bail commercial 3 6 9 en 07/2012.
le bail n'a jamais fait l'objet d'un renouvellement(je n'ai pas signé de renouvellement de bail après les 9 ans).
il se prolonge donc (tacitement?) tous les ans.
si je souhaite résilier le bail, la résiliation doit elle se faire 6 mois avant la fin d'une période triennale ?
ou puis-je résilier le bail avec préavis de 6 mois sans tenir compte de la période triennale ?
avec mes remerciements,

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous êtes en période de tacite prolongation. Comme le prévoit l'article L 145-9 du code de commerce, vous pouvez donner congé avec un préavis de 6 mois au minimum et pour le dernier jour du trimestre civil. Le congé doit être délivré par acte d'huissier.

Par AGeorges

Bonsoir irenou,

il se prolonge donc (tacitement?) tous les ans.

Euh non.

Il est prolongé indéfiniment, mais les mêmes conditions de préavis s'appliquent alors au locataire et au bailleur. Il n'y a plus de période triennale.

Pour revenir au système triennal, il faut demander un renouvellement du bail.

Par contre, la période triennale peut tout de même intervenir sur une demande du bailleur d'augmenter le loyer. Ce dernier peut même être réaligné au bout de 12 ans (sur les loyers voisins).

Vous avez eu les précisions sur le modus operandi.

Par Aceline

Bonjour,

En effet, dans le cas d'un bail commercial initial de 3 6 9, comme le vôtre signé en juillet 2012, si vous n'avez pas signé de renouvellement de bail après les 9 ans, le bail se prolonge tacitement d'année en année. Cela signifie que vous êtes en situation de bail reconduit.

Si vous souhaitez résilier le bail, la loi prévoit des règles spécifiques pour les baux commerciaux. Selon l'article L145-4 du Code de commerce, vous avez la possibilité de résilier le bail tous les trois ans, à condition de respecter un préavis de 6 mois. Ce préavis doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Si vous optez pour cette option, vous devrez effectivement résilier le bail en respectant le préavis de 6 mois avant la fin d'une période triennale. Cela signifie que si la période triennale en cours se termine dans plus de 6 mois, vous devrez attendre la fin de cette période pour résilier le bail en respectant le préavis.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un mois après, c'est un peu tard pour répondre.

La loi prévoit des règles spécifiques pour les baux commerciaux, règles dont il serait opportun de prendre connaissance afin d'éviter de donner des informations erronées.

Le bail ne se prolonge pas d'année en année, il se prolonge tout simplement.

En période de tacite prolongation, il n'y a plus de période triennale. Le preneur ne donne pas congé à l'expiration d'une période triennale comme prévu à l'article L145-4 mais pour le dernier jour du trimestre civil après un préavis de six mois comme dit à l'article L145-9.

Un congé est délivré obligatoirement par acte d'huissier.