



Location commerciale, bail commercial

Par Visiteur

Je viens d'acheter un local commercial. Le locataire y est depuis le 1er octobre 1971; (il a plus de 70 ans) le bail a été renouvelé sans interruption sauf en 2007. Bien qu'ayant accepté les clauses du nouveau bail, le locataire ne l'a jamais signé. Il paie son nouveau loyer régulièrement. Cette attitude me paraît incohérente. Il serait occupant sans titre ni droit? Pourra-t-il vendre son fonds de commerce et quels seraient les droits du futur acquéreur?

Merci pour votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je viens d'acheter un local commercial. Le locataire y est depuis le 1er octobre 1971; (il a plus de 70 ans) le bail a été renouvelé sans interruption sauf en 2007. Bien qu'ayant accepté les clauses du nouveau bail, le locataire ne l'a jamais signé. Il paie son nouveau loyer régulièrement. Cette attitude me paraît incohérente. Il serait occupant sans titre ni droit?

Un bail commercial peut en théorie, même si c'est exceptionnel dans la pratique, être non écrit. En conséquence, on peut considérer que votre locataire est bien titulaire du nouveau bail commercial même s'il ne l'a pas signé; le fait qu'il paie son nouveau loyer étant un indice tendant à prouver son acceptation du nouveau bail commercial.

Pourra-t-il vendre son fonds de commerce et quels seraient les droits du futur acquéreur?

Oui, il peut tout à fait vendre son fonds de commerce. En cas de cession du fonds de commerce, il y aura cession du bail commercial existant et le nouveau locataire héritera de ce bail.

Mais j'en conviens, l'absence de bail écrit signé par le locataire peut poser problème notamment à l'égard du nouveau locataire qui va se retrouver dans une certaine incertitude quant au bail applicable. L'idéal serait qu'en cas de cession du fonds de commerce, vous fassiez signer un nouveau bail au locataire entrant.

Très cordialement.

Par Visiteur

Si le nouveau locataire ne me convient pas pour x raisons pourrais-je refuser? Le quartier est en pleine transformation. L'actuel locataire, plus de 32 ANS d'ancienneté, a bénéficié d'un loyer réactualisé en fonction du coût de la vie, mais il est très en deçà des prix pratiqués. Pourrais-je dans le cadre d'un nouveau bail, appliquer les prix en vigueur.

Merci pour votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si le nouveau locataire ne me convient pas pour x raisons pourrais-je refuser?

Non à priori, car en cas de cession de fonds de commerce, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail commercial. Vous pourrez alors toujours contester l'existence même d'un bail commercial mais je doute qu'une telle action aboutisse.

Pourrais-je dans le cadre d'un nouveau bail, appliquer les prix en vigueur.

Techniquement, il n'y aura pas de nouveau bail mais juste un changement de locataire. Le loyer pourra bien évidemment être révisé mais à condition de respecter les limitations légales: Revalorisation à l'échéance triennale, sans plafond cas de modification substantielle des facteurs de commercialisé.

Très cordialement.

Par Visiteur

MERCI BEAUCOUP POUR TOUTES VOS PRÉCISIONS