



Fin de Bail Commerciale

Par Racar

Bonjour j'envisage l'achat d'un bien locatif, et celui que j'ai repéré est en bail commerciale qui se finit en 2030 et je sais que ce bail peut être tacitement reconduit si aucune des deux parties n'émet de dénonciation de ce bail.

Je voudrais savoir si en 2029 je dénonce ce bail il y aura des indemnité d'éviction vu que normalement le bail est reconduit tacitement ou si le bail se finira proprement sans contrepartie.

Voici ce qui est écrit dans le contrat :

ARTICLE 2 - Prise d'effet et durée du bail

Le bail aura une prise d'effet au 1er décembre 2019.

Il est consenti et accepté pour une durée de onze (11) années entières et consécutives.

Le PRENEUR aura la possibilité de résilier son bail à chacune des périodes triennales, à compter de la date ci-dessus indiquée moyennant un préavis de six (6) mois par Lettre Recommandée avec Avis de Réception.

Le bail est renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire, au moins douze mois (12) avant l'échéance du bail.

En cours d'exécution du présent bail et en cas de revente ou de cession des locaux désignés à l'article 1, l'acquéreur, nouveau propriétaire, se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant des présentes, auxquelles il sera obligé de plein droit et du seul fait de son acquisition.

Merci de vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bail commercial n'est jamais reconduit tacitement. Il est tacitement prolongé jusqu'à ce que le bailleur donne congé, avec ou sans offre de renouvellement, ou que le locataire demande le renouvellement ou bien encore que ce soit lui qui délivre un congé.

Si, à l'expiration du bail, vous donnez congé sans offre de renouvellement, vous devez une indemnité d'éviction à moins que le locataire ait perdu son droit au renouvellement pour une raison telle qu'un défaut d'exploitation. L'indemnité d'éviction doit être versée avant le départ du locataire. C'est destiné à protéger sa propriété commerciale.

Par Racar

Ok donc même si le bail s'arrête en 2030 si je donne congé il faudra forcément une indemnité d'éviction qui peut être très couteuse selon certain paramètres. Pourtant l'agent immobilier me certifiait que non

Par Nihilscio

Lisez l'article L146-14 du code de commerce :

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Le principe de l'indemnité d'éviction date de plus d'un siècle. Si un agent immobilier affirme qu'un bailleur peut donner congé sans frais, on peut se poser des questions.

Par Julie_Lexcontract_eu

Bonjour,

Malheureusement non, le bail ne s'arrêtera pas tout seul sans contrepartie. La tacite reconduction n'y change rien. Ce qui compte, c'est que votre locataire a droit au renouvellement de son bail (à condition d'être immatriculé et d'exploiter son fonds depuis au moins 3 ans). Si vous refusez de le renouveler, vous lui devez une indemnité d'éviction, que vous donniez congé pour 2030 ou plus tard.

Pour les dates : le bail a démarré le 1er décembre 2019 pour 11 ans, il se termine donc le 30 novembre 2030. Avec la clause de votre contrat, le congé doit être envoyé par commissaire de justice au plus tard le 30 novembre 2029. Le congé doit aussi être motivé.

Vous ne pourrez refuser le renouvellement sans payer d'indemnité qu'en cas de faute grave du locataire, par exemple des loyers impayés qui continuent après une mise en demeure.

Attention, cette indemnité peut coûter cher : elle correspond en gros à la valeur du fonds de commerce, plus les frais de déménagement. À intégrer dans votre calcul avant d'acheter.

Dans la pratique, beaucoup de propriétaires préfèrent renouveler et revoir le loyer. Comme votre bail dure plus de 9 ans, le nouveau loyer peut être aligné sur le prix du marché, ce qui est souvent bien plus rentable qu'une éviction.

Petite chose aussi : le locataire a normalement une priorité pour acheter le local quand il est mis en vente. Vérifiez avec le notaire que ça a bien été fait.

Faites quand même relire le bail par votre notaire avant de signer, chaque situation est un peu différente.

Julie
Lexcontract.eu

Par Racar

Merci pour vos réponses je vais effectivement revoir le bail avec un notaire.