Changement de bailleur

Par NorbertBoutBoul

Bonjour !

Je loue depuis octobre 2019 un local commercial à la SCI TOTO.
J'ai un bail commercial de 9 ans qui se termine décembre 2028.

En Avril 2025, la SCI TOTO a vendu le bâtiment à la SCI TATA, précédemment locataire de 50% des surfaces.
Depuis cette date, je règle les loyers à la SCI TATA.

Deux questions :
- Comment doit se formaliser le changement de propriétaire ?
Transfert du bail ? Rédaction d'un nouveau bail ? Autre ?

- Le bail actuel venant à échéance fin 2028, comment se passe le renouvellement ? Le propriétaire peut-il "reprendre" les surfaces louées ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Lorsque la propriété d'un local change de titulaire, les droits et obligations du locataire, quelle que soit la nature du bail, commerciale ou autre, sont transférés de l'ancien propriétaire au nouveau sans aucun changement. Cela résulte de l'article 1743 et suivants du code civil ainsi que, pour ce qui concerne les baux commerciaux, des dispositions relatives à la durée du bail et à son renouvellement inscrites dans le code de commerce aux articles L145-1 et suivants.

Pour être opposable au locataire, le changement de propriétaire doit lui être notifié. Toutefois la question ne se pose plus dès que le locataire reconnaît après pris connaissance du transfert de propriété ce qui semble être le cas puisqu'il verse désormais le loyer au nouveau propriétaire. Il n'y a pas lieu à rédaction d'un nouveau bail.

Lorsque le bail vient à échéance, le locataire a droit au renouvellement du bail ou à une indemnité d'éviction. L'initiative du renouvellement peut être prise aussi bien par le bailleur que par le preneur.

En cas de refus de renouvellement du bail par le bailleur, le preneur ne peut être contraint de quitter les lieux qu'après avoir perçu l'indemnité d'éviction.

Par NorbertBoutBoul

Merci beaucoup pour les réponses limpides