Non renouvellement bail commercial par le bailleur

Par Chatou

Médecin locataire de mon cabinet, le bailleur m'a prévenu qu'il ne renouvelait pas son bail (a respecté le préavis de 6 mois).
Puis-je partir avant ces 6 mois (avec conditions particulières ? Par exemple combien de temps avant faut-il le prévenir de mon départ anticipé?) ou dois-je obligatoirement attendre la date anniversaire du bail (au risque de devoir m'acquitter des loyers jusqu'à cette date, si je trouve un autre local avant).

Par ailleurs Le bailleur doit-il me proposer une indemnité d'éviction?

Merci de votre retour
Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Etes-vous sûr que votre bail est un bail commercial ? Le régime des baux commerciaux n'est pas de droit pour un cabinet de médecin dont l'activité est libérale et non commerciale.

Si vous avez convenu d'un bail professionnel régi par l'article 57 A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, vous êtes redevable du loyer jusqu'à la date d'expiration du bail mais il devrait être possible de vous arranger avec le bailleur si rentrer en possession du local plus tôt l'intéresse.

Si vous avez opté conventionnellement pour le régime des baux commerciaux comme le prévoit l'article L145-2 du code de commerce, alors ce régime s'applique. Vous avez droit à une indemnité d'éviction et pouvez rester dans le local tant que l'indemnité d'éviction ne vous a pas été versée.

Par Chatou

Nihilscio merci pour votre réponse

Effectivement vous avez tout à fait raison, mon bail n'est pas commercial mais bien professionnel.

Ma question est alors de savoir, puisque la décision de non reconduction du bail émane du bailleur , si dans ce cas là (et comme cela est la cas pour un bail classique entre un locataire et un bailleur, cf infra) la décision de non reconduction du bail par le bailleur permet alors au locataire de partir quand bon lui semble.

J'ai eu le cas dans un logement que je louais à un particulier: le fait de ne pas reconduire le bail (à mon initiative et ne le prévenant six mois à l'avance de la date anniversaire) pour décision de vente, a autorisé le locataire à partir 3 mois avant la fin du bail sans avoir à régler les 3 mois restants.
Il ma été opposé article 15 de la loi n°89-462 :
"Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur..."

Cela s'applique-t-il pour un bail professionnel?

J'ai noté que l'indemnité d'exclusion s'applique au baux commerciaux.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les modalités de départ qui s'appliquent dans un bail d'habitation selon la loi n°89-462 ne sont pas applicables dans votre cas qui ne relève pas de cette même loi.

Par Chatou

merci a vous et bonne semaine
Cordialement