



Reprise bail commercial

Par Julien404

Bonjour, je souhaite reprendre une entreprise prochainement. Le local occupée par cette société ne m'intéresse pas car trop vétuste . Quel serait le délai de préavis sachant que le bail a été signé en 2009 et prolongé par tacite reconduction . La reprise d'entreprise est prévue au 1er mars.

Merci d'avance.

Julien

Par AGeorges

Bonjour Lucien,

Quelques éléments :

- Bail signé en 2009

Probablement un bail 3 6 9

La tacite reconduction implique que, en fin de bail, ni le bailleur ni le locataire se sont manifestés.

--> Le bail est donc illimité mais le locataire a perdu son droit au bail. Attention au prix d'achat du commerce. Le droit au bail en est souvent la plus grosse partie du coût :

- Dans un bail en tacite reconduction, les droits sont égaux. Le locataire peut donc donner congé avec un préavis de 6 mois, basé sur le trimestre civil. Pour le locataire actuel, ce ne serait pas avant la fin juin 2023.

--> Si vous rachetez le 1er mars 2023, vous ne pourrez ROMPRE le bail que pour le 31 décembre 2023.

Si c'est tard pour vous, il faut vous arranger avec le vendeur du fond de commerce, le plus tôt possible étant juin.

Source :

[url=<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854>]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854[url]

Par Julien404

Merci beaucoup pour votre réponse.

Par Nihilscio

Bonjour,

La protection de la propriété commerciale est la raison d'être du régime des baux commerciaux. Le locataire est détenteur d'un droit au renouvellement de son bail ou à une indemnité d'éviction, ce qui est une caractéristique essentielle des baux commerciaux. Le droit au bail est une composante du fonds de commerce. Il est normalement cédé avec le fonds et le bailleur ne peut s'y opposer. Que la date de fin du bail soit passée sans renouvellement n'y change rien.

Comme en dispose l'article L145-9 du code de commerce, au cours de la période de tacite prolongation, le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'au moins six mois pour le dernier jour du trimestre civil. Mais il faudrait être certain que le bail n'a pas été renouvelé. S'il l'a été, sauf clause du bail lui donnant plus de latitude, le locataire ne peut donner congé que pour la fin d'une période triennale avec un préavis d'au moins six mois.

Si le bail est bien en tacite prolongation et que vous reprenez le commerce en mars, vous pourriez donner congé pour le 30 septembre.

Par AGeorges

@N,
Julien a dit que le bail était en tacite reconduction.
Dans ce cas, le droit au bail n'existe plus.
Pourquoi en parlez-vous ?
Enfin, Julien vérifiera ...

Pour le 30 septembre, je suis d'accord, j'ai pris un peu de marge en oubliant le mot "probablement". Il faudra bien que le congé soit donné avant la fin mars, sinon un nouveau trimestre civil sera perdu.
La meilleure solution pour raccourcir étant de s'arranger avec le vendeur du fonds pour qu'il envoie sa lettre de préavis avant.

(J'ai déjà acheté un commerce avec une vente prévue en Juin et qui s'est faite en février de l'année d'après, alors je me méfie des délais trop courts).

Par Nihilscio

Julien a dit que le bail était en tacite reconduction.
Dans ce cas, le droit au bail n'existe plus
C'est faux.

Par AGeorges

C'est faux

C'est ce que dit le service public là.

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854[/url]

Texte extrait :

Dans le cas d'une prolongation tacite du bail, le locataire n'est plus titulaire du droit au bail, ce qui peut l'empêcher de vendre son fonds de commerce.

Arrangez-vous avec eux.

Par Nihilscio

C'est une ânerie.

Ce qu'on appelle "droit au bail" est en fait le droit au renouvellement du bail arrivé à échéance ou à une indemnité d'éviction. Le bailleur peut toujours donner congé sans offre de renouvellement, que ce soit avant la date d'échéance du bail ou après, mais alors le locataire a droit à une indemnité d'éviction dont le montant peut atteindre celui de la valeur du fonds de commerce.

Par AGeorges

Svp, restez poli avec le service public.

Et expliquer ce qu'est le droit au bail n'est pas le sujet, juste une manœuvre dilatoire.

En fait, quand le bail est passé en prolongation tacite, le bailleur et le locataire sont au même niveau. Le délai de préavis est de 6 mois et il n'y a plus d'indemnité d'éviction.

Donc quand vous dites
que ce soit avant la date d'échéance du bail ou après
le "ou après" est erroné. Bien sûr seulement dans le cas où ni le bailleur ni le locataire n'ont réagi arrivés en fin du 3 6 9.
Les autres cas sont évidemment différents.

Et comme il n'y a plus de droit au bail, rien ne peut être transmis à celui qui achète le fond. Tout ce qui peut se passer

est une nouvelle négociation avec le bailleur pour un nouveau bail. Je connais bien cette situation pour l'avoir vécue.

Par Nihilscio

Je répète, c'est complètement faux.

Le locataire est TOUJOURS assuré, avant ou après la date d'expiration du bail, soit du renouvellement du bail, soit de la perception d'un indemnité d'éviction : article L145-14 du code de commerce.

Par AGeorges

@Julien,

Je n'ai rien trouvé (dans les lois) qui confirme ce que dit le site du service public à l'adresse ci-dessous.

<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854>

C'est surprenant !

Pour ce qui vous concerne, seule, l'information concernant le Droit au Bail doit être ignorée (rien ne confirme que ce droit est perdu lors de la bascule après le 3 6 9). Le mieux est de considérer que Nihilscio a raison.

Pour l'indemnité d'éviction, cela ne vous concerne en principe pas puisque c'est vous qui voulez dénoncer le bail.

Je vous souhaite le meilleur pour votre projet.

Par Nihilscio

Ce que veut dire avec maladresse le site du service public est que plus on s'approche de la date de fin du bail plus court est le temps pendant lequel on a la certitude de pouvoir occuper le local.

En période de prolongation tacite on ne peut exclure l'éventualité d'un congé du bailleur avec refus de renouvellement ce qui peut compromettre la transmission d'un fonds de commerce quoique l'indemnité d'éviction limite le risque.

Généralement le cédant d'un fonds de commerce a intérêt à demander le renouvellement du bail avant de le céder. Dans votre cas, qui est assez particulier, vous auriez plutôt intérêt à ce que le bail ne soit pas renouvelé avant que vous le repreniez.

Par AGeorges

Bonjour,

J'ai enregistré une demande (au Service Public) d'explication sur la disparition du droit au bail telle que le VD F22854 l'annonce. En principe, la réponse est d'environ sous 48h.