



Bail commercial

Par CLAIRE

Bonjour,

J'ai acheté un fonds de commerce il y a 3 ans avec prolongation du bail existant. Aujourd'hui la propriétaire veut me faire signer un nouveau bail, a t elle le droit ? (délai de 9 ans non atteint) si oui dans quels cas ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le fonds de commerce que vous avez repris comprend le droit au bail. Le bail vous a été transmis par votre prédécesseur. Vous êtes en droit de bénéficier du bail en cours jusqu'à sa date d'expiration.

A la date d'expiration du bail, vous aurez droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction à la condition que le fonds de commerce a été effectivement exploité au cours des trois dernières années. Par renouvellement du bail il faut entendre un nouveau bail dont les termes sont identiques au bail précédent à l'exception du montant du loyer qui peut être révisé dans le respect des règles du plafonnement.

Le bailleur peut toujours vous proposer une modification des clauses du bail en cours ou un nouveau bail mais vous n'êtes nullement obligé d'accepter.

Par CLAIRE

Merci beaucoup...

elle veut me faire signer un nouveau bail en rajoutant des clauses relatives à la répartition des travaux qui m'incomberai car dans le bail actuel, il y a seulement un paragraphe de 5 lignes sur la clause " entretien et réparations". et dans le nouveau bail y a 3 pages

Par Nihilscio

C'est à vous de voir. La bailleuse ne peut rien vous imposer.

Il pourrait néanmoins être dans votre intérêt de préciser les responsabilités réciproques si le bail actuel est trop vague. Cela se ferait plutôt par un avenant au bail existant plutôt que par un nouveau bail.