



## Non renouvellement d'un bail commercial.

Par **GOMEZ**, le **14/09/2008** à **20:25**

Bonjour, je viens d'acheter un T2 avec un bail commercial qui arrivera à terme en septembre 2009. Ce contrat signé en 1999 ne mentionne aucune indemnité en cas d'éviction du preneur. La société qui exploite les lieux est CITEA apparts-Hôtels avec LAMY résidence. J'aurais voulu savoir si des frais allés se greffer lors de la récupération de mon appartement? Qu'est-ce que la loi prévoit dans ce cas là?  
La seule chose que je sais c'est que 6 mois avant la fin du bail, il faut adresser par huissier un courrier de non renouvellement.  
Je vous remercie de m'éclairer à ce sujet.

Par **Stephanie8230**, le **14/09/2008** à **23:10**

Bonjour,

Il y a plusieurs points qui méritent d'être rappelés.

Tout d'abord, la durée d'un bail commercial ne peut être inférieure à 9 ans. Cette durée s'impose au bailleur uniquement (le preneur a la faculté de résilier à l'expiration d'une période triennale).

Ensuite, les baux commerciaux ne cessent que par l'effet d'un congé donné au moins 6 mois à l'avance. Le congé doit être notifié obligatoirement par exploit d'huissier sinon il ne serait pas valable.

Enfin, la législation des baux commerciaux est très protectrice du preneur. Le preneur a droit

au renouvellement de son bail. Le bailleur peut refuser le renouvellement mais le preneur peut alors demander en justice une indemnité d'éviction. Vous devez savoir qu'il s'agit la d'une règle d'ordre public, qui s'applique même en cas de silence du contrat. L'indemnité d'éviction comprend la valeur marchande du fonds de commerce augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais fiscaux, sauf si le bailleur prouve que le preneur ne subit aucun préjudice. Le bailleur peut s'opposer au renouvellement du bail sans avoir à payer l'indemnité d'éviction dans certaines situations: 1. S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant (preneur qui ne respecte pas les termes du bail); 2. S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

J'ai l'impression que vous avez acheté cet appartement sans être correctement informé des risques. Que vous a dit le notaire? Si vous n'avez pas été correctement informé et que vous n'êtes pas disposé à assumer ces risques, il faudrait voir si vous n'avez pas la possibilité de faire annuler la vente, ou de demander une réduction du prix.

Restant à votre disposition

Par **GOMEZ**, le **15/09/2008** à **08:43**

Merci, pour tous ces renseignements.

C'est vrai, il y a beaucoup de personnes qui ignorent les clauses d'un bail commercial.

Vous pensez que cette indemnité d'éviction peut se monter à combien.

Surtout que j'aimerais l'intégrer pour y vivre, ce n'est pas dans un but lucratif.

En septembre 2009, ça fera 10 ans que le bail commercial avait été signé.

J'aimerais savoir si d'autres personnes sont dans le même cas que moi.

Combien ont-ils payés pour avoir un ordre d'idée?

En tout cas merci Stéphanie pour tous ces renseignements.

Par **Stephanie8230**, le **15/09/2008** à **18:15**

L'indemnité d'éviction peut être très élevée, puisqu'elle correspond à la valeur du fonds de commerce + frais de réinstallation. Je ne peux pas vous donner une estimation, mais vous pouvez vous renseigner sur la valeur d'un fonds de commerce similaire (regarder les annonces professionnelles, consulter la chambre de commerce pour savoir à combien se vend ce type de fonds dans votre localité).

Bon courage