



Bail commercial reslie precipitement

Par **mihaal**, le **01/07/2009** à **18:22**

Bonjour,

Je suis bailleur d'une boutique loue sous un bail commercial de 12 ans

Mon locataire, qui a des problèmes financiers, a vide le locale, cherche un repreneur.et me paye tardivement les loyers.

Sans pouvoir trouver un repreneur dans son activité, il me propose un candidat dans une autre activité et ceci requiert un nouveau bail, mais il cherche à récupérer de ce candidat une somme importante pour récupérer ses propres dépenses pour des travaux d'installation.

Mon mandataire, une agence, me dit que mon bailleur actuel a le droit de « vendre » en quelque sort son bail au nouveau candidat qui lui va quand même signer un nouveau bail ensuite avec nous pour une activité. Ce nouveau bail est censé d'effacer automatiquement le bail avec notre locataire actuel. Les avocats de mon locataire actuel et ceux du nouveau candidat traite cette affaire entre eux.

Est-ce normal que mon locataire actuel puisse toucher une indemnité de la sorte du nouveau locataire vis-à-vis ce système? Est ce que mon nouveau bail sera valable? Je pensais que l'on ne pouvait « vendre » son bail que dans la même activité.

Merci de votre compréhension.

Par **fffabre62**, le **02/07/2009** à **09:28**

OUI

on vous demande un nouveau bail pour despécialiser l'activité pour que votre locataire puisse faire une nouvelle activité

dans ce cas vous êtes en droit de négocier:

un loyer augmenté

et

une indemnité de déspecialisation à la charge soit de l'acquéreur soit du vendeur,
le principe est que c'est à la charge du vendeur puisqu'il demande pour céder son droit au bail

pour tout savoir sur le bail commercial

[fluo]<http://www.XXXXXXXXXXXXXX>
Pas de publicité. Supprimé.[/fluo]

Par **Solaris**, le **07/07/2009** à **20:24**

Bonjour,

Vous pouvez également demander la résiliation (judiciaire) du bail dans la mesure où votre bail à une clause résolutoire si le local n'est pas exploité.

Cela a pour inconvénient de faire perdre son fonds à votre locataire (bien que celui-ci ne semble plus exister) mais cela vous permet de négocier un nouveau bail dans vos conditions et avec la personne de votre choix.