



RESILATION D UN BAIL DE +12ANS

Par **EVELYNE33**, le **19/05/2015** à **18:38**

Bonjour,

J'ai repris un commerce en Avril 2014 avec un bail de 12ans datant de 2000. (donc date d'anniversaire le 28 février 2012)

- le bail est en nom propre des anciens propriétaires de la société / et non celui de la société reprise.
- je n'ai pas signé de nouveau bail / ou d'acte notarié avec le propriétaire, ni à mon nom propre ni au nom de ma société.
- les quittances de loyer ont toujours été faites par le propriétaire au nom de la société qui les règle chaque mois.

Ma question:

Aujourd'hui avec le développement de l'entreprise, je souhaite déménager vers un autre local. Donc comment mettre fin à mon bail actuel: délai de préavis / date d'échéance éventuelle à retenir / coût éventuel / risques / acte notarié à faire etc?

En effet, j'ai eu plusieurs sons de cloches:

- donner un préavis de 6mois et c'est tout
- préavis de 6mois mais à date d'anniversaire
- bail caduque donc pas ou peu de contrainte etc...

AU SECOURS! Eclaircissez-moi.

Cordialement,
EVELYNE33

Par **Lili_**, le **20/05/2015** à **09:34**

Bonjour,

Avez-vous relu précisément le bail ?

Il est plus que fréquent que ce genre d'information soit inscrite en toutes lettres dessus.

Vérifiez avant toute chose, c'est le bail qui détermine les conditions.

Par ailleurs, si vous avez "repris" le bail, mais sans aucun droit, ce qui est possible vu ce que vous indiquez, c'est alors le locataire officiel qui est responsable en tous points de ce bail.

En résumé, qu'avez-vous signé, avec qui ?

Et relisez les documents que vous avez signés.

Si vous n'avez rien, nous nous reporterons à la loi générale, avec plus d'informations peut-être.

Par **EVELYNE33**, le **20/05/2015** à **11:10**

Bonjour Lili,

Bien entendu j'ai commencé par lire et relire le bail mais dans ce dernier rien ne parle des conditions de résiliation au delà des 12ans.

Je n'ai rien signé pour le bail. C'est un bail de fait car les quittances de loyer sont au nom de la société.

Voici ce qu'il est noté sur le bail: "Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12années entières et consécutives à compter du 1er Mars 2000 pour se terminer le 28 Février 2012. Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article 5 dudit décret."

Dans le bail il n'y a pas d'article concernant les modalités de résiliation.

Par **Lili_**, le **20/05/2015** à **13:53**

Bonjour Evelyne,

Vous n'avez rien signé, vous n'avez rien à votre nom.

Vous n'apparaissez nulle part, vous n'êtes donc, légalement, responsable de rien en ce qui concerne le bail.

Le locataire en titre l'est. Et lui seul.

S'il vous a "sous-loué" sans droit, sans rien d'autre, c'est de sa responsabilité d'assumer l'ensemble.

D'ailleurs, le propriétaire ne reconnaît que le locataire, puisqu'il ne vous a jamais mise sur aucun papier.

Partez tranquille...

Pour info, mais ça ne vous concerne pas, s'il n'y a pas de dénonciation officielle, le bail est reconduit dans les mêmes termes, donc pour 12 ans.

Par **EVELYNE33**, le **20/05/2015** à **14:24**

Lili,

La société paie le loyers directement au propriétaire, et a les quittance à son nom.
Qui plus est, l'ancien propriétaire de la société (dont le nom est sur le bail) reste un de mes partenaire commercial privilégié avec qui je ne veux avoir de différents.
Ma question reste entière: quelles sont les modalités pour résilier ce bail?

Cordialement,
Evelyne

Par **Lili_**, le **20/05/2015** à **15:40**

Bonjour Evelyne,

Si vous êtes sûre qu'il n'y a strictement aucune mention dans le bail, comme vous êtes en cours de bail, vous pouvez le résilier chaque 3 ans, sans motif particulier (congé triennal).
Si j'ai bien compris, date anniversaire 28 février 2012, donc c'était le 28 février 2015.
Vous avez donc maintenant le temps puisque vous ne pouvez le résilier que pour le 28 février 2018. Le préavis est de 6 mois (toujours le cas pour les baux commerciaux).
Donc, dernier délai pour l'envoi du recommandé : au plus tard le 25 août 2017 (pour être sûre que le recommandé arrive à temps). Vous pouvez bien entendu l'envoyer bien plus tôt, mais le congé ne sera que pour le 28/2/2018.

Mais attention ce n'est en aucun cas vous qui devez faire la résiliation, c'est le locataire en titre. Faute de quoi votre demande sera nulle et non avenue.

En tout état de cause, il est possible qu'une fin de bail à l'amiable soit possible avec le propriétaire par anticipation, il convient de commencer par là.

PS : En référence, par exemple voyez une information fiable et grand public ici
(<http://www.legavox.fr/blog/juristis/statut-baux-commerciaux-duree-bail-3841.htm>).