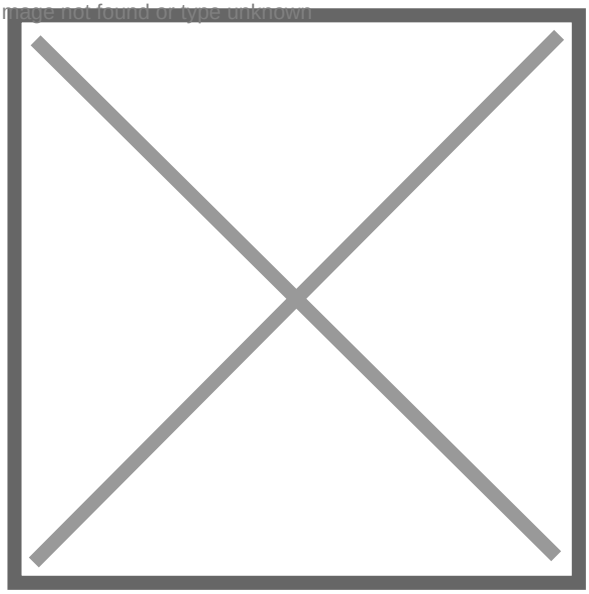
Image not found or type unknown



Droit au renouvellement bail

Par **Juliemeil**, le **22/01/2020** à **10:29**

Bonjour , merci de bien vouloir nous apporter votre expertise concernant notre question.

Nous avons signé en 2013 un bail commercial pour notre association loi 1901. Dans ce local nous exerçons le métier d'assistantes maternelles en regroupement mam (maison d'assistante maternelle). Notre activité de garde d'enfants est bien notifié sur le bail. Nous avons accepté ce bail 3 6 9. Celui ci prévoit une tacite reconduction à échéance des 9 ans . Nous pensons toutefois demander le renouvellement de celui-ci 6 mois avant l'expiration.

Notre activité fonctionne bien et souhaitons pérenniser notre activité dans ce local.

Première question, a t'il le droit de refuser le renouvellement étant donné que nous n'exploitons pas un commerce à l'intérieur .

Deuxième question, le bailleur envisage de vendre dans quelques années. Au cas où nous ne pourrions pas acheter ce local , le nouveau propriétaire pourrait il contester le bail et le faire cesser ?

Nous aimerions nous assurer que malgré notre statut associatif, notre bail commercial est conforme au droit de renouvellement en nous assurant une sécurité de continuité .

Merci à vous

Julie M.

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **13:56**

Bonjour,

[quote]
Première question, a t’il le droit de refuser le renouvellement étant donné que nous n’exploitons pas un commerce à l’intérieur.

[/quote]
C'est typiquement le genre de question qu'il faut se poser avant la conclusion du contrat afin que soit inscrite dans le contrat une clause non équivoque qui dise précisément ce à quoi chacune des parties peut prétendre .

Dans le régime des baux commerciaux, le bailleur a toujours le droit de refuser le renouvellement mais, s'il le fait, il doit verser au locataire une indemnité correspond au préjudice causé par l'obligation de changer de local.

La question qui se pose est en fait le droit à cette indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement. Si elle est de droit, elle devrait compenser les frais de déménagement et d'aménagement dans un autre local.

J'ai un doute qui tient à l'interprétation à donner aux dispositions de l'article L 145-8 du code de commerce : *le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux*. Y a-t-il un fonds et, s'il y en a un, l'association locataire en est-elle propriétaire ? Je n'en suis pas sûr du fait que les assistantes maternelles exercent, si je ne fais pas erreur, en tant que salariées des parents qui leur confient leurs enfants.

En cas de vente du local, il n'y a pas de souci. Le bail en cours se poursuit avec le nouveau propriétaire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés