

Image not found or type unknown



Bail commercial non renouvelé

Par **claudio20**, le **07/03/2018** à **06:53**

bonjour

concernant un bail commercial non renouvelé après plus de 31 ans d exploitation ouvre t il droit à une indemnité d éviction automatique

faut il la demander ou est ce automatique?

comment est elle calculée

merci d avance

Par **Tissuise**, le **07/03/2018** à **08:22**

Bonjour,

Les baux commerciaux étant libres, que dit votre bail actuel ?

Par **claudio20**, le **07/03/2018** à **08:38**

bonjour tissuise

cette question est pour un ami

a quel niveau voulez vous dire?

que je puisse vous répondre

Par **Tisuisse**, le **07/03/2018 à 09:05**

Qu'il faut commencer par relire, ou plutôt "lire" le bail.

Par **morobar**, le **07/03/2018 à 09:09**

De toutes façons l'indemnité d'éviction est due et le locataire n'est pas obligé de quitter les lieux avant sa perception.

C'est sa valeur qu'il reste à déterminer, par négociation ou par expertise devant la justice (TGI)

Un lien sur les difficultés et le mode de calcul.

<http://www.gombert-roulet-avocats.com/-indemnite-eviction->

Par **claud20**, le **07/03/2018 à 09:15**

le bail date de 1984 c est un bail des plus simple avec le montant du loyer concernant l éviction rien n est stipulé!!

Par **morobar**, le **07/03/2018 à 09:27**

A l'entrée des autoroutes il n'y a pas toujours un panneau d'interdiction aux vélos.

ET pourtant c'est interdit.

L'absence de mention au bail de la valeur du fond de commerce est a priori normale, cette valeur de modifiant au fil du temps et de nombreuses inconnues, achalandage, revenu, évolution du quartier, difficultés à, la relocalisation du fonds...

Par **claud20**, le **07/03/2018 à 10:13**

merci morobar

donc en tout état de cause il y a une indemnité?

Par **nihilscio**, le **07/03/2018 à 12:04**

Bonjour,

Sauf situations particulières, il y a indemnité d'occupation. Les baux commerciaux étant très encadrés, ce n'est pas au bail qu'il faudra se référer mais aux dispositions impératives du code de commerce, notamment celles des articles L 145-14 et suivants du code de

commerce ainsi qu'aux articles de la partie réglementaire qui leurs correspondent.

Pour avoir des idées claires sur le sujet, je conseillerais l'acquisition d'un ouvrage spécialisé ou, tout simplement, mais c'est plus cher, le recours à un professionnel, notaire ou avocat.

Dans le principe, le montant de l'indemnité d'occupation est égal à la valeur du fonds de commerce augmentée des frais de ré-installation et le locataire peut rester dans les lieux tant que celle-ci n'a pas été versée (en général sur un compte séquestre débloqué après remise des clés au propriétaire).

Les règles à respecter dans la procédure de détermination de l'indemnité d'éviction sont strictes, que l'on reste dans un cadre amiable ou qu'on recoure au tribunal, et il y a des délais incompressibles à respecter. Le propriétaire dispose d'un droit de repentir. Il peut, une fois le montant de l'indemnité déterminé, renoncer au départ du locataire et annuler son refus de renouvellement du bail.

Par **claudio20**, le **07/03/2018 à 12:59**

merci il est évident qu'il va prendre un conseil spécialisé dans le sujet
merci bcp de prendre du temps pour nous répondre
bonne journée à tous