



Puis je rompre mon bail " commercial"?

Par **mecopale**, le **05/05/2008** à **13:51**

bonjour j ai signé avec mon propriétaire un bail en octobre 2006 pour un magasin fermé depuis des mois

avant de lire mon bail je me suis rendu compte que celui ci etait un bail "abitation"

j ai donc appelé mon comptable qui ma suggéré de noter sur ce document " bail commercial 3/6/9 de dater et signer ce que le propriétaire et moi meme avons fait

aujourd hui je souhaiterais investir et donc acheter un immeuble avec cellule commercial pour me loger, exercer mon activité et préparrer ma retraite

quelles sont les conditions pour rompre le bail, dois je des indemnités, quelle est la durée de l éventuel preavis et puis je pretendre a un pas de porte et de quel montant environ?

merci d avance

julien

Par **Thierry Nicolaidès**, le **05/05/2008** à **14:32**

Mon cher Julien

Désolé de devoir refuser de vous répondre.

le droit des baux commerciaux est trop complexe pour riquer une réponse même approximative qui vous engagerait pour trois ans de loyer à payer.

Consultez un avocat spécialisé en la matière , l'investissement en vaut la peine

Par **Erwan**, le **05/05/2008** à **23:01**

Bjr,

les baux commerciaux sont régis par le code de commerce, ancien décret de 1953.

les baux d'habitation principale non meublée sont régis par la loi du 6 juillet 1989.

De la commune volonté des parties, votre bail semble régi par le code de commerce, la destination des lieux qui y est indiquée doit être commerciale.

Il s'agit donc d'un bail 3.6.9.

Si tel est le cas, vous pouvez, en tant que locataire, le résilier tous les trois ans, par acte d'huissier de justice exclusivement, avec préavis de six mois.

Si c'est un bail commercial, vous disposez de la propriété commerciale, c'est à dire que vous pouvez céder ce bail à une tierce personne. Ceci dit, la rédaction de votre bail est plutôt bancaire, un acquéreur exigera sans doute un bail commercial en bonne et due forme.

Si la valeur commerciale de l'endroit est modeste, il vaut peut-être mieux donner congé purement et simplement, plutôt que d'essayer de vendre un pas de porte bancaire en continuant de payer le loyer.

[s]Attention[/s], une décision est à prendre au moins six mois avant l'expiration de la première période triennale, sinon votre bail repart pour trois ans.

Faites effectivement le point avec un professionnel.

Par **mecopale**, le **06/05/2008** à **08:44**

merci beaucoup pour votre réponse ; je vais donc au cas ou , consulter un avocat spécialisé
julien