

bail commercial

Par **kitty_33**, le **20/12/2006** à **17:44**

Bonjour,

Une partie de mon cas pratique de droit commercial me pose problème...Il s'agit d'un propriétaire qui veut se débarrasser du locataire de son bail commercial car l'activité de celui-ci a beaucoup baissé. Le bail a commencé en 2000. Le proprio veut se débarrasser du locataire pour pouvoir vendre son immeuble à un meilleur prix.

Mais ceci n'est-il pas strictement impossible car ça ne fait pas 9 ans?

Il est rajouté, et je pense que ça ne sert pas à grand chose, que la compagne du proprio a été la maitresse de la femme du locataire depuis le début du bail (c'est assez farfelu en effet...).

Qu'en pensez-vous ?

Merci!

Par **Olivier**, le **20/12/2006** à **18:46**

As tu regardé la réglementation du bail commercial dans le code de commerce ?

En l'espèce le locataire exploite le fonds depuis plus de 3 ans, et peut donc prétendre bénéficier de la propriété commerciale. De ce fait, le propriétaire qui souhaite l'évincer doit donner congé me semble-t-il 6 mois à l'avance donc déjà il est mal barré... Et s'il donne congé il doit rembourser à son locataire les frais de son déménagement et de son installation dans des nouveaux locaux...

Après reste à savoir si le fait que le locataire a fait des cochonneries avec Madame est constitutif d'une violation de ses obligations vis a vis du preneur... Et ça je ne le crois pas !

Donc à mon sens, le propriétaire est coincé jusqu'en 2012 (et il est parti pour bien s'amuser en cas de procédure collective ^^)

Par **kitty_33**, le **20/12/2006** à **18:55**

Merci,

Tu dis qu'il peut, pour l'évincer, donner congé 6 mois à l'avance...Donc c'est possible, non? il peut le prévenir et le faire partir dans 6 mois ? (en respectant les remboursement des frais etc) . Je ne comprends pas pourquoi tu dis qu'il est coincé jusqu'en 2012 alors ? (2009 je pense que tu voulais dire).

Par **Olivier**, le **20/12/2006** à **19:08**

ah oui autant pour moi un bail commercial c'est 9 ans et pas 6 j'ai tapé trop vite...

Donc il faut donner congé mais 6 mois avant la fin du bail. Dans tous les cas le bail ira à son terme, et le propriétaire devra payer une indemnité d'éviction !

Par **kitty_33**, le **20/12/2006** à **19:16**

ah ok, d'abord j'avais compris que tu disais qu'il peut le faire partir quand il veut mais 6 mois avant.

Donc là c'est bien ce qu'il me semblait, il est obligé d'attendre la fin et donc indemnités d'évictions etc. (+délai de préavis de 6 mois) => je garde cette solution.

En fait ce qui me posait problème c'était qu'il mentionnait que l'activité du locataire avait beaucoup baissé et je me demandait si ça servait à quelque chose...

Pourquoi tout ce blabla de la part du prof alors? Image not found or type unknown

Merci !

Par **Olivier**, le **20/12/2006** à **20:08**

pour vous enduire plein d'erreur.... Et faut peut être évoquer la possibilité de résolution du bail conventionnellement prévue en cas de procédure collective !