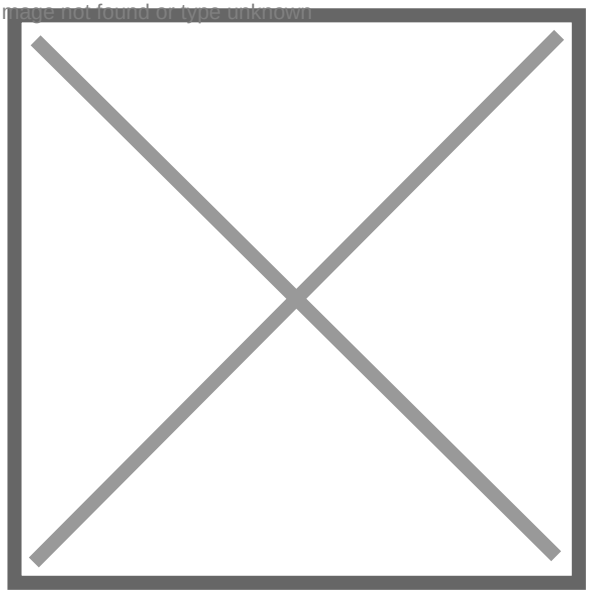
Image not found or type unknown



Fin de Bail commercial

Par **Jonathan7**, le **09/10/2019** à **18:40**

Bonjour,

Je suis artisan cordonnier depuis 25 années et je viens de recevoir un recommandé de ma propriétaire m'informant de son refus de renouvelles le bail.

Je viens enuite d'apprendre que l'immeuble est vendu à un promoteur immobilier qui devrait y construire des logement (et certainement des commerces).

Quels sont mes droits ? suis-je prioritaire sur l'acquisition des murs de la nouvelle construction ? quelles sont mes possibilitées d'indémnisations ?

J'avoue ètre perdu et avoir de grosse difficultées à trouver des informations sur ce sujet

Merci pour vos réponses

Jonathan

Par **nihilscio**, le **09/10/2019** à **20:54**

Bonjour,

Les dispositions légales se trouvent aux articles L 145-1 et suivants du code de commerce. Vous avez tout intérêt à vous faire assister par tous les organismes susceptibles de le faire tels que la chambre de commerce ou votre syndicat professionnel. Le recours à un avocat me

semble indispensable. Ce n’est pas le moment de lésiner, l’enjeu financier est important.

Dans le principe, vous avez droit au renouvellement du bail lorsqu’il arrive à échéance. Le bailleur peut vous refuser le renouvellement mais à condition de vous verser l’indemnité d’éviction prévue à l’article L 145-14 : *Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.*

Lors de la vente d’un local commercial, l’exploitant dispose d’un droit de préemption. Mais cela ne s’applique pas si c’est l’immeuble dans son ensemble qui est vendu : article L 145-46-1.

Dans le cas de la reconstruction de l’immeuble, si celui-ci comprend des locaux commerciaux comparables à celui que vous occupez, vous avez un droit de priorité à la location : article L 145-20.

Si l’immeuble doit être détruit et reconstruit, le bailleur peut résilier le bail sans attendre l’expiration du bail en cours : article L 145-4. Il vous doit alors l’indemnité d’éviction, sauf si l’immeuble fait l’objet d’un arrêté d’insalubrité ou de péril qui nécessite sa destruction.

Important : le congé ou le refus de renouvellement doit vous être notifié par acte d’huissier (article L 145-9) : *Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné*. Pour le moment, le courrier reçu ne peut avoir aucun effet.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés