Image not found or type unknown

La détermination de la durée du bail commercial

publié le **12/04/2016**, vu **2386 fois**, Auteur : David SEMHOUN

La durée du bail commercial doit être envisagée du point de vue du bail initial et du point de vue du bail renouvelé.

La durée du bail commercial doit être envisagée du point de vue du bail initial et du point de vue du bail renouvelé.

I. BAIL INITIAL

La durée du bail commercial peut être, par ailleurs, différente de celle contractuellement prévue, car le bail commercial ne prend fin que par l'effet d'un congé ou d'une demande en renouvellement.

A. QUELLE EST LA DURÉE MINIMALE DU BAIL INITIAL ?

La durée minimale d'un bail commercial **est de neuf ans** (article L. 145-4, alinéa 1er, du Code de commerce). Cette règle est d'**ordre public**.

En pratique : si un bail relevant du statut des baux commerciaux est conclu pour une durée inférieure à neuf ans, la clause sera réputée comme n'existant pas, et le bail considéré comme conclu pour neuf ans.

Les parties ont la faculté de résilier le bail à l'expiration d'une période triennale.

B. COMMENT DÉTERMINER L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU BAIL ?

La détermination de la date d'entrée en vigueur du bail est importante car **elle permet de décompter la durée du bail et ses échéances triennales**.

En principe, **le bail entre en vigueur au jour de sa conclusion** mais peut être signé à une date différente.

II. BAIL RENOUVELÉ

A. QUELLE EST LA DURÉE MINIMALE DU BAIL RENOUVELÉ ?

La durée du bail renouvelé est de neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue (article L. 145-12, alinéa 1er, du Code de commerce).

Lorsque le **bail initial** a été **conclu pour une durée supérieure à neuf ans**, la durée du bail renouvelé est **aussi de neuf ans sauf si, lors du renouvellement, les parties ont exprimé expressément la volonté de contracter pour une durée supérieure**.

B. QUEL EST LE POINT DE DÉPART DU BAIL RENOUVELÉ ?

Le nouveau bail prend effet **à l'expiration du bail précédent ou**, le cas échéant, **de sa prolongation** (article L. 145-12, alinéa 3, du Code de commerce).

La date d'expiration du bail précédent est celle contractuellement prévue si un congé ou une demande de renouvellement a été délivré dans les formes et délais requis.

Si le bail s'est au contraire poursuivi tacitement au-delà du terme convenu, le point de départ du bail renouvelé est reporté, soit à la date pour laquelle le congé est donné, soit au premier jour du trimestre civil qui suit la demande de renouvellement (article L. 145-12, alinéa 3, du Code de commerce).

Je reste à votre disposition pour tout acte, consultation ou information.

Maître David Semhoun

01.74.30.71.80

contact@nahmiassemhoun.fr

http://www.nahmiassemhoun.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés