



rompre un bail 3.6.9 pour fermeture

Par **clumber**, le **19/03/2009** à **12:18**

J'ai un bail commercial 3.6.9. . Je ferme mon entreprise apres 10 mois d'activité pour raison financiere. La radiation est faite pour le 31 mars. Est ce que mon propriétaire peut m'obliger à lui reverser les loyers dûs jusqu'a échéance des 3 ans, soit 26 mois à 850€ =22100€uros ???

Merci de votre réponse.

Par **ardendu56**, le **19/03/2009** à **22:12**

Le locataire n'est pas libre de partir quand il le souhaite. 2 principes doivent être distingués : la résiliation anticipée légale et la résiliation anticipée amiable.

- LA RESILIATION ANTICIPEE LÉGALE

1/ la faculté de résiliation triennale

Le locataire a la possibilité de mettre fin au bail en donnant congé à l'expiration de la 3ème, 6ème ou 9ème année sans obligation de motiver son congé.

ATTENTION : Une clause insérée dans le contrat peut valablement priver le locataire de cette faculté.

Conditions

- Le congé est impérativement délivré par acte d'huissier même si la bail prévoit une autre forme.
- Le congé doit être donné au moins 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours. Tout congé donné postérieurement ne pourra prendre effet qu'à l'issue de la période triennale suivante.

ATTENTION : Une clause du contrat peut valablement prévoir un préavis plus long mais en aucun cas un préavis plus court.

La résiliation du bail entraîne pour le locataire l'obligation de restituer les locaux. Jusqu'à l'échéance de la période triennale en cours, il doit continuer de payer les loyers et charges.

ATTENTION : Une clause du contrat peut valablement subordonner la résiliation triennale au versement d'une indemnité destinée à compenser le préjudice subi par le bailleur.

2/ Cas du locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou admis au bénéfice d'une pension d'invalidité

Le preneur doit signifier son congé par acte d'huissier en respectant les usages des lieux et au moins 6 mois avant le départ prévu et justifier qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite.

N.B. : le preneur qui donne congé renonce à toute indemnité d'éviction et à tout droit ; les aménagements réalisés deviennent la propriété du bailleur selon les termes du bail et donc le

plus souvent sans indemnité

- LA RESILIATION ANTICIPEE AMIABLE

A tout moment le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'une résiliation anticipée du bail.

Cette résiliation amiable n'est pas soumise aux conditions de forme et de délai prévues par le Code de Commerce. Cependant elle nécessite le commun accord des parties et peut donc être négociée.

Le propriétaire peut par exemple accepter sous réserve que lui soient versées des indemnités. La rupture anticipée du contrat de bail doit être signifiée aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce (c'est-à-dire ceux bénéficiant d'un nantissement ou d'un privilège) qui disposent d'un mois à compter de la notification pour éventuellement solliciter de nouvelles garanties de la part du locataire.

La résiliation ne devient définitive qu'à l'expiration de ce délai. Elle entraîne pour le locataire l'obligation de quitter les lieux.

Tenter l'amiable sinon vous serez tenu au paiement des loyers.

Bien à vous.

Par **clumber**, le **20/03/2009** à **09:59**

est-ce que le fait que le gars, qui m'a fait visiter le local les premières fois, m'ait dit que je pouvais pour x raisons partir quand je le souhaitais peut avoir un impacte?

Ma fermeture n'est pas volontaire. Mon bilan fait état d'un résultat de -6000€!!!

Il n'y a pas un moyen de contourner cette loi ridicule?

Comment je fais pour vivre si tous les mois je dois verser 850€ avec 0€ de salaire????

Par **jeetendra**, le **20/03/2009** à **11:31**

bonjour, prenez contact avec votre chambre de commerce et d'industrie, si vous avez des difficultés financières (redressement, liquidation), ils peuvent vous conseiller, sinon votre agence départementale pour l'information des locataires peut également vous conseiller, votre cas est particulier, car lié à des difficultés financières, courage à vous, cordialement

Par **clumber**, le **20/03/2009** à **14:47**

merci beaucoup...

je lui ai téléphoné pour lui expliquer clairement ma situation et je dois le rappeler lundi pour savoir si oui ou non il veut bien casser ce foutu bail à l'amiable!!!

rrr je vous jure...

Par **ardendu56**, le **20/03/2009** à **16:10**

Bonne chance à vous Clumber, "pas dans vos rêves". Bonne chance et c'est sincère.
Si votre propriétaire tient son engagement, parfait.
Sinon, pourquoi ne pas tenter la médiation, avec un MEDIATEUR DE JUSTICE ??? (ils règlent 80% des conflits entre particuliers)

Par **clumber**, le **20/03/2009** à **16:23**

c'est un bonne chance : "vous pouvez y arriver" ou "dans vos reves!"
merci tout de meme de m'avoir éclairé...

Par **rousselin**, le **20/12/2015** à **07:47**

Bonjour,

je suis propriétaire d'un local que je loue à une entreprise (dénomination sociale; entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée représentée par Monsieur XXXX) par bail 3-6-9.

Vue l'attitude étrange de mon locataire que j'ai rencontré hier, j'ai entrepris des recherches sur son entreprise et ai découvert que son entreprise était radié depuis 3 semaines.

Il est indiqué dans le bail: "si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur", elles agiront solidairement entre elles". Cela suffit-il à dire que le représentant de ladite société (Monsieur XXX) se porte cautionnaire?

Le locataire a-t-il le devoir de prévenir son propriétaire de la radiation de l'entreprise?

Quelle valeur a le bail aujourd'hui?

Doit-il évacuer les lieux et sous quel délai?

Si j'accepte le règlement du loyer, cela veut-t-il dire que j'accepte de lui louer le local sans bail?

Merci