



## Cession d'un bail commercial qui est en tacite reconduction

Par **tg.vd**, le **17/04/2021** à **15:24**

Bonjour,

Je loue un local commercial dont le bail se poursuit par tacite reconduction pour une durée indéterminée.

Mon locataire veut vendre son fond de commerce.

Est-il obligé de me faire intervenir dans la négociation avec le futur cessionnaire, en particulier sur la fixation du loyer ?

En cas de cession, le cédant est-il obligatoirement garant du cessionnaire pendant 3 ans ?

Puis-je exiger d'être signataire de l'acte de cession du fond de commerce ?

Cordialement

Gérard

Par **Yukiko**, le **17/04/2021** à **16:52**

Bonjour,

La négociation sur le montant du loyer est menée entre le bailleur et le locataire en titre. Si le futur cessionnaire intervient, ce ne peut être qu'en tant que représentant du locataire en titre. La marge de négociation est étroite. L'augmentation du loyer est plafonnée à la variation de l'indice de référence des loyers commerciaux si l'ancienneté du bail à renouveler n'excède pas douze ans sauf évolution notable des facteurs locaux de commercialité. Le loyer doit être fixé à la valeur locative si l'ancienneté dépasse douze ans.

Le cédant n'est garant du cessionnaire que si le bail le prévoit. La durée de la garantie ne peut excéder trois ans.

Vous ne pouvez exiger d'intervenir à l'acte de cession que si le bail le prévoit.

Par **tg.vd**, le **17/04/2021** à **17:44**

Bonjour,

Ma question a peut-être été mal formulée.

Je sais qu'avec le locataire en place je dois respecter la formule de révision inscrite au bail.

Mais le locataire en place n'ayant plus de droit au bail du fait de la tacite reconduction, je pense que c'est avec moi que le nouveau locataire devra négocier le loyer et que je ne suis pas tenu de maintenir le loyer du locataire qui part.

Quand pensez-vous ?

Par **Yukiko**, le **17/04/2021** à **21:35**

Vous pouvez discuter avec le repreneur pressenti, mais le droit au bail appartient à celui qui est locataire et il est illusoire de penser qu'il abandonnera les droits que lui garantit le régime des baux commerciaux parce que le prix de la cession en dépend. Le droit au bail ne se perd pas du fait que le bail se poursuit tacitement au-delà de la date d'échéance. En fait, peu importe qui négocie, le locataire actuel ou le cessionnaire pressenti s'arrangent entre eux comme ils l'entendent, mais les règles qui régissent la détermination du loyer du bail renouvelé continuent à s'appliquer. Ce n'est pas comme si vous négociez le loyer d'un local vacant.