



depart sans preavis bail commercial

Par **louisiana**, le **14/06/2010** à **11:31**

bonjour, je dois quitter un local commercial car ma sarl a ete dissoute et il n'y a donc plus d'activites. le probleme c'est que jee n'ai pas respecte le preavis de 6 mois, j'ai envoye un courrier avec AR depuis Trois mois et je dois partir a la fin du mois car je ne peux plus payer le loyer. est ce que je risque des penalites ? mon gerant peut peut etre garder la caution pour compenser ? merci pour vos reponses

Par **Thomas44**, le **05/09/2011** à **11:05**

Le [préavis d'un bail commercial](#) ?

Le préavis d'un bail commercial est régi par les articles L 145-4 et L145-9 du code de commerce qui disent la chose suivante :

[s]Article 145-4 du Code de commerce[/s]

La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, [s]à défaut de convention contraire[/s], le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9.

(...)

[s]Article 145-9 du Code de commerce[/s]

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et [s]au moins six mois à l'avance[/s].

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

(...)

Ce texte de loi, issu de la LME (loi de modernisation de l'économie) et publié le 4 août 2008, est particulièrement peu explicite et a donné lieu à diverses interprétations.

Depuis 2010, une jurisprudence s'est peu à peu constituée et a fixé les choses comme suit :

- [s]pour un rupture à échéance d'une période triennale [/s]: prévoir un délai de 6 mois

- [s]pour une rupture après tacite reconduction du contrat de bail[/s] : prévoir un délai de 6 mois avec une rupture du contrat à la fin du trimestre civil en cours

pour répondre exactement à ta question, si tu ne respectes pas les conditions de forme de résiliation de ton bail commercial, la bailleur est en droit de te demander le paiement des loyers jusqu'à l'échéance effective du bail. le mieux pour toi est donc de négocier avec lui une résiliation amiable en lui expliquant ta situation. Ca lui évitera d'engager une procédure judiciaire coûteuse et toi ça te libérera définitivement.

Par **Christophe MORHAN**, le **05/09/2011** à **13:08**

thomas 44, attention à vos sources qui sont inexactes.

il faut distinguer si le locataire est en période contractuelle initiale ou si vous êtes en période de tacite reconduction.

c'est la conséquence des décisions de jurisprudence rendue en 2010 notamment par le TGI de PARIS.

un projet de réforme est actuellement dans les tuyaux pour valider cette jurisprudence et mettre fin aux incertitudes.

-si vous êtes en période contractuelle, vous devez donner congé pour l'échéance de la période triennale et non la fin du trimestre civil suivant avec un préavis de 6 mois

-si vous êtes en période de tacite reconduction, le congé est donné pour la fin du trimestre civil.

le texte de l'article L 145-4 DU CODE DE COMMERCE s'applique à défaut de convention contraire.

L'article L. 145-4 al. 2 du Code de commerce prévoit que la possibilité pour le preneur de donner congé à chaque période triennale s'appliquait « [fluo]à défaut de convention contraire [fluo]».

le congé est délivré par voie d'huissier.

Par **Thomas44**, le **06/09/2011** à **15:39**

merci pour votre remarque.
c'est corrigé.

cordialement