



rupture anticipé du bail commercial

Par **elo**, le **04/08/2009** à **11:59**

Bonjour,

Je loue un local commercial depuis le 1er décembre 2006.

C'est un bail 3/6/9. donc normalement, j'aurais du donner mon préavis au 1er juillet au plus tard.

Malheureusement, je n'ai trouvé qu'un nouveaux local il ya deux semaines.

j accepte donc de faire mon préavis de 6 mois comme convenue dans le bail mais avec un mois de retard.

avec le proprietaire, nous voulons signé un commun accord!

puis je partit, ou dois je encore attendre 3 ans?

Merci de votre réponse!

Par **S Boussuard Le Cren**, le **05/08/2009** à **12:42**

Bonjour, depuis la dernière réforme législative, le congé doit être donné avec un préavis de 6 mois et pour la fin d'un trimestre civil (art. L.145-9 du code de commerce). Si votre bail a commencé le 1er décembre 2006, vous auriez dû donner congé (par acte d'huissier impérativement) avant le 1er juin 2009 pour mettre fin à ce bail au 31 décembre 2009 (fin du 4ème trimestre). A défaut vous restez encore lié pour 3 ans, sauf si le bailleur accepte une rupture anticipée de façon amiable. Dans ce cas, vous avez intérêt à régulariser un protocole de résiliation anticipée du bail prévoyant le sort du dépôt de garantie et celui des charges dont le montant définitif ne sera connu qu'en 2010. Ce protocole devra être dénoncé aux créanciers inscrits sur votre fonds (s'il y en a) de façon à ce que la résiliation leur soit opposable puisqu'elle est faite en dehors des délais légaux, car elle est soumise à l'art. L143-2 du Code de commerce.

Sylvaine Boussuard-Le Cren, avocat au barreau de Paris

Par **elo**, le **11/08/2009** à **09:20**

merci beaucoup!!