



Bail Commercial 10 Ans dont 6 ans fermes

Par Anonymat_123

Bonjour,

Je suis intéressé par un local commercial. L'agence me propose de signer une lettre d'intention avec un bail commercial de 10 ans dont 6 ans ferme.

Je n'ai jamais entendu parler de ce type de bail, quel est la différence avec un bail 3/6/9 , le proprio pourra-t-il exiger une augmentation du loyer après ces 10 ans ou bien nous expulser à la fin du bail commercial de 10 ans.

Cela est pour ouvrir un restaurant.

Merci beaucoup d'avance.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bail de dix ans n'est pas classique mais n'a rien d'illégal.

Par « six ans ferme » je comprends qu'on vous propose de vous engager pour six ans sans possibilité de mettre fin au bail avant. Ce ne serait pas conforme aux dispositions de l'article L145-4 du code de commerce et donc réputé non écrit. Vous pouvez signer, on ne peut vous contraindre à respecter une clause réputée non écrite. Le preneur d'un bail commercial peut donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

La durée de dix ans ne change rien aux autres spécificités d'un bail commercial. A la fin du bail vous avez droit à son renouvellement ou à une indemnité d'éviction dont le montant doit vous permettre de vous réinstaller dans un autre local ou de compenser le cas échéant la perte ou la diminution de valeur du fonds de commerce entraînée par un refus de renouvellement. Le loyer se négocie tous les trois ans. L'évolution du loyer est limitée à celle de l'indice des loyers commerciaux. Le bailleur ne peut imposer unilatéralement une augmentation du loyer. A défaut d'accord, le loyer est fixé par le président du tribunal judiciaire.

Ce qui est à examiner de près est ce que le bailleur vous demande de prendre à votre charge.