

Départ à la retraite du preneur

Note juridique

Le titulaire d'un bail commercial, qui entend faire valoir ses droits à la retraite ou qui devient titulaire d'une pension d'invalidité, dispose de facilités pour céder son bail commercial avec changement d'activité ou, à défaut de cession du bail, pour y mettre fin à tout moment sans avoir à attendre la prochaine échéance triennale.

Cession du bail pour une autre activité

Pour faciliter la cession du bail commercial pour cause de retraite ou d'invalidité, il a été mis en place un droit de cession du bail avec changement d'activité au profit de certains preneurs.

Dès lors qu'il remplit certaines conditions, le preneur souhaitant céder son bail commercial pour faire valoir ses droits à la retraite ou à une pension d'invalidité, peut obtenir la faculté pour le cessionnaire de changer la destination (activité autorisée dans les locaux loués) du bail, et ce, préalablement à la cession du bail.

Cette procédure simplifiée de déspecialisation est un droit d'ordre public pour le preneur cessant son activité pour cause de retraite ou d'invalidité. Cela signifie que le bail commercial ne peut pas exclure cette faculté de déspecialisation par avance.

1. Preneurs concernés

Peut céder son bail commercial pour une activité différente de celle prévue initialement :

- l'entrepreneur individuel titulaire du bail,
- ou l'associé unique d'une EURL, lorsque celle-ci est titulaire du bail,
- ou le gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

2. Procédure préalable

Le preneur qui a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité a pour obligation de signifier par acte d'huissier au bailleur (et s'il y a lieu aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce), son intention de céder son bail, en précisant la nature des activités qui sont envisagées et le prix de cession.

C'est la seule formalité qui lui est imposée, le bailleur n'étant justifié à demander ni le compromis de cession de bail, ni le nom du cessionnaire.

En pratique, ceci implique que le preneur conclut avec le potentiel acquéreur un compromis de cession de bail sous condition suspensive de l'accomplissement de la formalité de signification au bailleur et du non-rachat par ce dernier (voir C. ci-dessous).

Remarques :

- Une demande de transformation du bail en bail « tous commerces » n'est pas possible puisque les activités envisagées doivent être précisées dans la notification.
- Les activités envisagées par le cessionnaire doivent rester compatibles avec la destination générale, les caractères et la situation de l'immeuble.
- Les clauses du bail commercial relatives aux modalités de cession du bail doivent par ailleurs être respectées.

3. Réactions possibles du bailleur

Le bailleur a deux mois pour réagir à la signification du preneur.

Trois options s'offrent à lui :

- **Accepter purement et simplement la cession du bail en vue des nouvelles activités envisagées.** Il peut le faire expressément, en portant son acceptation à la connaissance du locataire, ou tacitement en s'abstenant de répondre à la signification pendant un délai de deux mois. Le bail commercial se poursuivra alors au profit du cessionnaire, aux mêmes conditions (si ce n'est sa destination).

Remarque : le bailleur qui accepte la déspecialisation ne peut exiger une augmentation du loyer.

- **Racheter le bail.** Pour cela, il dispose d'une "priorité de rachat" aux conditions proposées au candidat cessionnaire et indiquées dans la signification. En particulier, le bailleur ne peut pas contester le prix demandé. Le délai de deux mois imparti au bailleur pour exercer le droit de rachat court à compter de la signification de l'acte.

Remarque : En fait, si le bailleur opte pour cette deuxième option, le rachat du bail par le bailleur se concrétisera en pratique le plus souvent par une convention de résiliation du bail moyennant indemnité pour le preneur en partance.

- **Contester les nouvelles activités envisagées et faire opposition à la cession en saisissant le Tribunal de Grande Instance** (toujours dans un délai de deux mois à compter de la signification).

Le bailleur fera opposition s'il estime sérieusement que la nature des activités envisagées n'est pas compatible avec la destination (cf. notamment le règlement de copropriété qui peut faire obstacle par exemple à certains troubles tels que le bruit ou les odeurs), les caractères et la situation de l'immeuble.

Remarque : Le refus injustifié du bailleur ouvre droit à dommages et intérêts.

Pendant le délai de deux mois imparti au bailleur pour réagir et pendant la procédure judiciaire (en cas de contestation), le preneur doit respecter les obligations du bail et notamment, payer le loyer et continuer à exploiter le fonds.

Résiliation du bail à tout moment

Le preneur, ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou bénéficiant d'une pension d'invalidité et qui n'a pas pu ou pas voulu céder son bail commercial, peut donner congé à tout moment en cours de bail.

1. Qui est concerné ?

- l'entrepreneur individuel titulaire du bail,
- ou l'associé unique d'une EURL, lorsque celle-ci est titulaire du bail,
- ou le gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL, lorsque celle-ci est titulaire du bail, ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite au régime auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par ce régime.

2. Procédure

La dénonciation du bail par le preneur se concrétise par l'effet d'un congé signifié au bailleur soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, au libre choix de ce dernier, et ceci au minimum dans les six mois avant le départ prévu.

La résiliation prend effet à l'expiration du délai de préavis. Jusqu'à cette date, le preneur reste tenu de laisser son local garni et d'exploiter le fonds de commerce.

Le congé doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné.



Contactez le service juridique

juridique@alsace.cci.fr

03 88 75 25 23

www.alsace-eurometropole.cci.fr