

Départ à la retraite du locataire d'un bail commercial : que se passe-t-il ?

Description

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)[Modèle de lettre de résiliation de bail commercial](#)

Anticipation du départ à la retraite du locataire d'un bail commercial

L'anticipation du départ à la retraite du locataire d'un bail commercial peut conduire le propriétaire bailleur à se poser des questions avant de conclure un [bail commercial](#) (ou bail 3-6-9). Le bail s'étend en effet en principe sur une [durée](#) de 9 ans. Mais lorsque le preneur commerçant ou artisan est proche de l'âge de la retraite, cela peut être une source d'inquiétude pour le propriétaire bailleur des locaux objet du bail commercial, qui se posera la question du sort du bail commercial.

Une telle question se posera nécessairement compte tenu du fait que **le local pourra demeurer non exploité une fois le locataire parti à la retraite, avant le terme du [contrat de location](#).**

Du côté du locataire, il peut aussi y avoir une source d'inquiétude, s'il veut éviter de devoir à continuer à payer un loyer alors qu'il a pris sa retraite.

Zoom : Afin de préparer votre départ à la retraite en toute sécurité, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de lettre de résiliation d'un bail commercial](#) à personnaliser en ligne.

Droit du locataire de donner congé lors de son départ à la retraite

Il est important de savoir, pour le propriétaire, que **le locataire qui part à la retraite dispose du droit de donner congé à tout moment** (et ce même s'il n'est pas au terme de l'une des période triennales du bail 3-6-9). Le locataire aura toutefois l'obligation de respecter un **préavis de 6 mois**, afin de permettre au bailleur

d'organiser efficacement la reprise en location des locaux loués ([article L. 145-4 alinéa 4 du code du commerce](#))

Le congé du locataire devra être délivré par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. S'il est irrégulièrement délivré, alors il ne sera pas valable. Le bail commercial continuera à s'appliquer et le locataire devra continuer à payer son loyer.

De la même manière, le locataire devra effectivement quitter les lieux au terme du [délai de préavis](#) sans quoi il pourra être considéré comme ayant renoncé au congé (sauf si le bailleur considère le congé comme valable auquel cas le locataire ne pourra pas faire valoir une rétractation de sa décision de donner congé en restant dans les locaux loués).

Autres possibilités pratiques offertes au locataire partant à la retraite

Délivrer un congé au bail commercial n'est pas, du point de vue économique, la meilleure solution pour le locataire.

Ce dernier aura en effet tout intérêt, si les locaux sont situés dans un lieu valorisé, ou si son fonds de commerce est attractif, à céder son **droit au bail**, avec l'accord du bailleur (sauf si le contrat de bail prévoit expressément qu'un tel accord n'est pas requis, ce qui est rare) ou à céder son fonds de commerce (l'accord du bailleur ne pouvant en principe pas être refusé dans un tel cas).

Cette opération permet ainsi au locataire de transformer son patrimoine commerciale en liquidités et afin de se constituer une épargne lors du départ à la retraite du locataire d'un bail commercial.