

Bail commercial – vente d’un bien loué – congé donné par l’acquéreur

A. Congé.

Si le bail commercial contient une clause d’expulsion en cas de vente.

L’acquéreur peut donner un congé d’un an, dans les 3 mois de l’acquisition (art. 12 de la loi sur le bail commercial), en énonçant clairement le motif justifiant le congé, à peine de déchéance.

Les motifs justifiants le congé sont ceux prévus à l’art. 16, 1°, 2°, 3° et 4° :

1° l’occupation personnelle (activité non commerciale ou activité commerciale différente);

2° affectation de l’immeuble à une destination non commerciale ;

3° reconstruction de l’immeuble ;

« Reconstruire » = « reconstruire l’immeuble ou la partie de l’immeuble dans laquelle le preneur sortant à son activité. Est réputée construction toute transformation précédée d’une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et le coût dépasse trois années de loyer ». art. 16, 3°.

! 3 années de loyer visent les travaux de gros œuvre et non les autres (ventilation à faire).

4° manquements grave du preneur aux obligations résultant du bail

N.B ! à la sanction en cas de non respect du motif invoqué, sauf motif grave, dans les 6 mois à compter du départ du preneur (et pendant deux ans pour les motifs 1° et 2°) art. 25.3°, 3 ans de loyers + dommages-intérêts.

B. Indemnité d’éviction.

Dans ce cas, par application de l’article 26,

- Motifs du congé 1° : en principe pas d’indemnité

(Indemnité de deux ans de loyer si l’acquéreur met fin au bail pour occupation personnelle pour exploiter un commerce similaire à celui exercé par le locataire évincé : indemnité qui peut être augmentée ou diminuée par le juge de paix).

- Motif du congé 2° : en principe une indemnité d’**un an** de loyer est due si l’acquéreur affecte l’immeuble à une destination non commerciale.

- Motif du congé 3° : en principe une indemnité d’**un an** de loyer est due si l’acquéreur reconstruit.

Par exception : Art. 25.1°, aucune indemnité n’est due si la reconstruction de l’immeuble a été rendue nécessaire par son état de vétusté, la force majeure ou des dispositions légales ou réglementaires.