



DEPART A LA RETRAITE ET BAIL COMMERCIAL

1- La résiliation du bail commercial

Le commerçant qui cesse son activité ne peut résilier son bail qu'à l'expiration d'une période triennale.

Toutefois, si le commerçant a demandé à bénéficier de **ses droits à la retraite** du régime social auquel il est affilié, **il peut résilier le bail à tout moment sans attendre l'expiration d'une période triennale.**

Conditions :

✓ Pour bénéficier de cette disposition du Code de Commerce, le commerçant doit être inscrit en entreprise individuelle, ou être l'associé unique d'une EURL, ou encore être gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Le titulaire du bail doit donc dépendre du régime des Travailleurs Non Salariés (TNS).

✓ un congé doit être posé par acte extrajudiciaire **6 mois minimum avant la date de cessation d'activité.**

Lorsque le bail a été renouvelé par tacite reconduction et que le jeu des périodes triennales n'encadre plus le contrat, ce délai de 6 mois minimum doit également être respecté.

2- La déspecialisation du bail commercial

Autre mesure spécifique au départ à la retraite : **le commerçant qui vend son droit au bail ne peut se voir refuser par le bailleur la déspecialisation du bail commercial.**

Par conséquent, dès lors que la cession du bail intervient pour départ à la retraite, les activités mentionnées dans le bail commercial ne font plus obstacle au repreneur qui veut exercer dans le local une activité non prévue.



Conditions :

✓ le cédant doit signifier au propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé.

Le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification.

✓ La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

A noter que ces dispositions sont applicables également dans le cas où le commerçant s'est vu attribué une pension d'invalidité dans le cadre de son régime social.