



Bail commercial - tacite reconduction

Par roverselli, le 29/01/2009 à 11:20

Bonjour,

J'exploite, à travers une SARL, un fonds de commerce de Coiffure depuis 1997 et dispose d'un bail commercial 3-6-9 qui a expiré en 8/1999.

A l'issue de ce bail, le propriétaire m'a proposé un nouveau bail très contraignant que j'ai toujours refusé.

C'est donc je suppose le bail initial qui fait foi ainsi que la caution solidaire et conjointe que j'ai signée en 97.

Aujourd'hui je souhaite arrêter l'activité. Le bail comporte une clause de tacite reconduction.

Je ne sais pas pour combien de temps le bail peut se reconduire par tacite reconduction et surtout la caution solidaire et conjointe ?

Le texte de l'engagement de caution dans le bail est :

"Cet engagement est valable jusqu'à extinction des obligations du locataire, son bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, le bail de base étant d'une durée de 3 ans minimum.

Cet engagement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code Civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir dépasser la durée dudit bail renouvelé deux fois pour la même durée."

Dans le premier paragraphe, on parle d'un bail de base de 3 ans et dans le 2ème paragraphe d'une durée dudit bail renouvelé 2 fois pour la même durée sans préciser cette durée.

Dans le 1er cas, 2 fois voudrait dire $2 \times 3 = 6$ ans auquel cas le bail ayant expiré en 99, la caution solidaire n'a plus d'effet depuis 2005.

Dans le 2ème cas, on peut interpréter la durée dudit bail comme étant égale à 9 ans (durée du bail initial) auquel cas je suis engagé par cette caution théoriquement jusqu'en 2017 si je ne résilie pas dans l'intervalle.

Concrètement, si le 1er cas s'applique et que j'arrête mon activité, je devrais observer un préavis de 6 mois, continuer à exploiter mon fonds pendant cette période puis je serai libre.

Dans le 2ème cas, même si j'arrête, je serai redevable du loyer (2100 euros par mois pour 45 m² !) jusqu'à la fin d'une période de 3 ans (1999-2002-2005-2008-2011) c'est à dire jusqu'à 8/2011.

Dans cette éventualité, je serai totalement ruiné et j'envisage de me suicider, je n'aurai pas d'autre choix.

Quelqu'un pourrait-il m'aider pour y voir clair dans l'interprétation de ce texte svp ?

Merci d'avance

GR