Bail commercial

Par vicwnz

Bonjour,

Je suis restaurateur et mon bail commercial est expiré depuis 2021, je souhaite avoir un nouveau bail commercial et j'ai donc contacté mon bailleur dans le passé qui m'avait répondu favorable mais aucune réponse par la suite.
Cette année il me propose un nouveau bail mais avec plusieurs clause en plus comme par ex mettre à notre charge l'extraction. Un audit de l'extraction a été effectué de sa part par un prestataire et apparement tout seraient aux normes mais il refuse de m'envoyer l'attestation et donc ma crainte serait qu'après la signature du bail commercial que l'extraction n'est pas aux normes et donc je serais dans l'obligation de tout re mettre aux normes.

A-t-il le droit de mettre cette clause pour que l'extraction soit à ma charge ou est-ce une clause abusive ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Dans un bail commercial la mise aux normes est en général à la charge du preneur. Donc ne rêvez pas.

Par Nihilscio

Bonjour,

Lorsque la date d'expiration est dépassée, le bail est tacitement prolongé. Il est renouvelé à la demande de l'une ou l'autre des parties. Il n'y a pas lieu à rédiger un nouveau bail. Votre bailleur ne peut donc modifier unilatéralement les termes du bail. En l'occurence, il ne peut ajouter une clause portant sur un équipement qui ne figure pas déjà sur le bail actuellement en tacite prolongation. La seule chose à discuter est le montant du loyer.

Le renouvellement du bail par le locataire se demande par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle doit à peine de nullité reproduire les termes du deuxième alinéa de l'article L145-10 du code de commerce. Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

En ce qui concerne l'extracteur, il faut chercher à la lecture du bail qui, du bailleur ou du locataire, incombe son entretien ou son éventuel remplacement. En tel équipement est le plus souvent à la charge du locataire mais c'est à vérifier. Si la responsabilité d'un dispositif d'extraction conforme aux normes est de votre responsabilité, c'est à vous qu'il appartient de le contrôler et de le remplacer si nécessaire. Le bailleur ne peut vous obliger à une mise aux normes que s'il vous justifie de cette nécessité. Tant qu'il ne vous communique pas un rapport technique convaincant, il ne peut vous obliger à rien : devant un juge il faut justifier de ses demande, a fortiori hors d'une procédure judiciaire.

Il est regrettable que vous n'ayez pas demandé plus tôt le renouvellement du bail. Si sa durée atteint douze ans, vous perdez le bénéfice du plafonnement du montant du loyer à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux.

Vous devriez prendre connaissance du régime des baux commerciaux en lisant le code de commerce ou en vous renseignant auprès de la chambre de commerce ou d'une organisation professionnelle à laquelle vous adhérez.